

GEMEENTE GRAVE
Bestemmingsplan Hof van Esteren
zienswijzenota

Januari 2014

Z00ZD4F9DAC

Inleiding:

Het ontwerp-bestemmingsplan Hof van Esteren heeft vanaf 9 oktober 2013 t/m 20 november 2013 voor een ieder ter inzage ligt. De ingekomen zienswijzen worden in deze nota afgewogen (Deel A). Tevens treft u de voorstelde ambtshalve wijzigingen aan (Deel B).

Deel A: Ingekomen zienswijzen en afweging

Zienswijzen:

Er zijn in totaal 15 zienswijzen ontvangen. De afweging van de ingekomen zienswijzen is opgenomen in deze zienswijzennota. De ontvangen zienswijzen zijn hieronder benoemd. Per zienswijze is vervolgens kort de inhoud ervan weergegeven en de voorgestelde afweging. De zienswijzen vindt u (met eventuele aanvullende informatie) in de bijlage onder de aan de zienswijzen toegekende volgnummers.

1. Maikel van Hoorn, Beerschemaasweg 64, 5364 NS Escharen (18 november 2013 schriftelijk ingediend, 18 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7267);
2. A.G.L.M. Jans en A.A.G. Jans-Hendriks, Cuijksesteeg 2, 5360 AA Escharen (17 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7296);
3. P.C.J. van Haren, Beerschemaasweg 60, 5364 NS Escharen (18 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratie 13/7291);
4. Janzing BrinkSchipperus advocaten/mediation, namens T.H. van der Horst en G.J.M. Zwaans Middelrotscheweg 1, 5364 PA Escharen (19 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013 registratienr. 12/7283);
5. W. Zibel-Prudon en R. Prudon, Beerschemaasweg 62, 5364 NS Escharen (18 november 2013 schriftelijk ingediend, 18 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7268);
6. R.P.P.M. van Raay en R.A.L.H. Nooijen, Graafschedijk 65, 5364 PR Escharen (16 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7294);
7. H.J.M. van Raay en P.H.A. van Zuijlen, Beerschemaasweg 74, 5364 NS Escharen (16 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7293);
8. B.L. Litjens, Litjens beheer B.V., B.W.A.M. LitjensGraafschedijk 69, 5364 PE Escharen (15 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7295);
9. A. van der Burgt en A. van der Burgt-Cornelissen, Beerschemaasweg 58, 5364 NS Escharen (schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7298);
10. I.C.A van Dommelen, Beerschemaasweg 72, 5364 NS Escharen (17 november 2013 schriftelijk ingediend, 18 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7269);
11. H.A.A. Janssen, Beerschemaasweg 70, 5364 NS Escharen (19 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7287);
12. H. Derk, Beerschemaasweg 68, 5364 NS Escharen (18 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013, registratienr. 13/7286);
13. C.M. Paters, Beerschemaasweg 66, 5364 NS Escharen (19 november schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/ 7288);
14. Driessen advocatuur, Mr. C.J. Driessen, namens de heer M.T.W. Nas en mevrouw A.M. Nas-Driessen, wonende Graafschedijk 36, 5364 PS Escharen en M.Th.W. Nas Holding B.V en Stichting Administratiekantoor Aandelen Amsawina Beheer B.V. p/a Graafschedijk 36, 5364 PS Escharen (19 november 2013 schriftelijk ingediend, 21 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7334);
15. Waterschap Aa en Maas, ir. C.T.G. van Bentveld, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch (7 november 2013 schriftelijk ingediend, 11 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7062).

Ontvankelijkheid:

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. Alle indieners zijn woonachtig, dan wel gevestigd in de directe nabijheid van het plangebied en derhalve als belanghebbenden aan te merken. Op grond van het vorenstaande zijn alle ingediende zienswijzen ontvankelijk.

1. Maikel van Hoorn, Beerschemaasweg 64, 5364 NS Escharen (18 november 2013 schriftelijk ingediend, 18 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7267):

Inhoud:

1. Er is nergens terug te vinden wat er concreet gebouwd gaat worden. Dit is een basisvoorwaarden om een bestemmingsplan te wijzigen en over te gaan tot bouwen. Vandaar het verzoek om deze wijziging van het bestemmingsplan buitengebied niet door te laten gaan.
2. De waarde van de woning zal dalen door het ontnemen van het vrije uitzicht wat nu aanwezig is. Daarom het verzoek om geen toestemming te geven voor het bebouwen van deze locatie.
3. Mocht de gemeenteraad toch besluiten dat de bouw van HvE doorgaat dan wordt verzocht om het bestemmingsplan aan te passen. Het verzoek is dan om de groenaanleg (nu midden in HvE gesitueerd) aan te laten sluiten direct op de Beerschemaasweg. Dit zal resulteren in daling van de planschadeverzoeken en tevens daling van verkeersdrukke in de Beerschemaasweg.
4. Er zijn andere locaties in Escharen waar gebouwd kan worden. Bijvoorbeeld de locatie Nas Koudetechniek. Het aanpassen van bestaande bebouwing naar toekomstige behoefte is ook wat in de onderzoeken wordt geadviseerd. Geadviseerd wordt in te breiden i.p.v. uit te breiden en zich te richten op kleine projecten.
5. Het project HvE voldoet in zijn geheel niet aan de te verwachte woonbehoefte. Dit zowel kwantitatief als kwalitatief (type woningen). Er komen te veel en te dure woningen. Escharen heeft juist woningen voor ouderen en goedkope starters woningen nodig. Dit wordt gesteld in alle onderzoeken en ook bevestigd door iDOP.
6. Gezien het feit dat het HvE in een groen/blauw gebied gesitueerd is, wordt de gemeenteraad gevraagd geen toestemming te geven voor bebouwing in dit gebied.
7. Er worden grote parkeerproblemen voorzien. Niet alleen in HvE, maar dit zal zich doorzetten in de Beerschemaasweg. Dus dan meteen het verzoek om aanzienlijk meer parkeerplaatsen te realiseren in HvE mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet/mag worden.
8. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt verzocht de termijn waarin gebouwd mag worden te beperken tot maximaal 3 jaar om zo de bouwoverlast te beperken.
9. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt verzocht zorg te dragen voor voldoende verkeersmaatregelen. Zowel voor tijdens de bouw als wanneer het HvE is afgerond.
10. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor de geleden planschade.
11. Plan HvE behelst maar liefst netto 20 woningen meer dan de totale capaciteit die in "Woningmarktscan behoefte en noodzakelijke capaciteit 8 november 2011 (gemeente Grave)" voor Escharen is vastgesteld. Er wordt bezwaar gemaakt tegen deze overschrijding.
12. De "Woningmarktscan behoefte en noodzakelijke capaciteit 8 november 2011 (gemeente Grave)" stelt dat voor plan HvE een doorloop na 2022 denkbaar is. Dat betekent dat omwonenden 20 jaar in een bouwput moeten leven. Bezwaar wordt gemaakt tegen onredelijke belasting van het woongenot.

Afweging:

Ad 1:

Het project Hof van Esteren zoals nu als bestemmingsplan in procedure gebracht betreft het scheppen van een planologisch-juridisch kader om (met name) woningbouw mogelijk te maken. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarbij de referentiebeelden waarmee inzicht gegeven wordt in de wenselijke bouwvormen (uiterlijke verschijningsvorm). Het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 45 woningen. In de toelichting op het bestemmingsplan is het eindbeeld gepresenteerd waarbij een doorkijk is gegeven voor de periode na 2022. Daarin wordt rekening gehouden met de mogelijke bouw van 25 woningen.

Ad 2:

Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan.

Ad 3:

Door het huidige stedenbouwkundige plan is er een goede stedenbouwkundige aansluiting op de kern Escharen. In de zienswijze wordt verzocht dit groengebied aan te laten sluiten op de Beerschemaasweg. Dit vinden wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt echter niet wenselijk omdat dan de uitsluiting op de bestaande kern wordt gemist.

Ad 4:

Algemeen geldt dat inbreiding voorgaat op aanbreiding of uitbreiding. Dit laat onverlet dat zich omstandigheden kunnen voordoen waarbij een uitbreidingslocatie toch eerder tot ontwikkeling wordt gebracht dan een inbreidingslocatie.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma en in de structuurvisie is voor Escharen met deze voorkeursvolgorde rekening gehouden. Vast staat evenwel dat invulling van de woningbehoefte in Escharen niet ingevuld kan worden zonder gebruik te maken van een uitbreidingslocatie. Daardoor ligt het ook voor de hand een locatie te kiezen waarmee gedurende een langere periode voorzien kan worden in woningbouw. Aanwijzing van planologische ruimte voor 45 woningen is – kijkend naar de feitelijke manier van ontwikkelen – geen grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling zal gebaseerd zijn op het invullen van een langjarig gemiddelde woningbehoefte van circa vier woningen per jaar.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het is overigens een misopvatting dat de woningbouw in Escharen bedoeld is voor het invullen van andere woningbehoefte dan die voor de eigen kern. Het plan Hof van Esteren maakt weliswaar integraal onderdeel uit van de gemeentebrede aanpak tot terugdringing van het overaanbod. Echter, met de nieuwe aanpak wordt per kern gestuurd op het invullen van de lokale behoefte. Een uitwisseling met locaties elders in de gemeente is daarmee niet aan de orde.

Ad 5:

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het bestemmingsplan wordt ontwikkeld voor de opvang van woonbehoefte van de kern Escharen. Hoewel er sprake kan zijn van marktsegmenten (bijvoorbeeld starterswoningen en woningen voor ouderen) die meer aandacht behoeven dan andere zal het project bestaan uit een mix van woningen afgestemd op de lokale vraag.

Toevoeging van nieuwe woningen vindt bij voorkeur plaats bij wijze van levensloopbestendige woningen, met andere woorden een inrichting van woningen die voor alle leeftijdsfasen geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

Ad 6:

De woongebieden in fase 1 en 2 van het plan Hof van Esteren zijn buiten de groenblauwe mantel gelegen. De groenblauwe mantel ligt voor een klein gedeelte over het groengebied en de als agrarisch gebied bestemde gronden heen. Tevens zijn de betreffende gronden in de Verordening Ruimte aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking. De Provincie is op de hoogte van het plan Hof van Esteren. Het ontwerpbestemmingsplan is ook aangemeld bij de provincie. De provincie heeft geen zienswijze ingediend op het plan.

Ad 7:

De insteek is dat er voor wat betreft de nieuwbouw voldaan zal moeten worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid (hierin zijn concrete parkeernormen opgenomen). Deze voorwaarde zal verankerd worden in de regels van het bestemmingsplan. Voor wat betreft een eventuele verhoging van de parkeerdruk op de Beerschemaasweg merken wij het volgende op. De nieuwbouw zal moeten voorziening in de eigen parkeerbehoefte. Dit zal worden geborgd door de eerder genoemde aanpassing van de regels. Als gevolg van de inpassing van het plan zullen er aan de Beerschemaasweg voldoende parkeergelegenheden gerealiseerd moeten worden. Gezien de aangegeven parkeerplaatsen in de omgeving van de Beerschemaasweg en de huidige parkeerbehoefte in het gebied leidt dit niet tot problemen.

Ad 8:

De termijn waarbinnen de bouw plaats dient te vinden zullen wij niet beperken tot 3 jaar. Vanuit het volkshuisvestelijke belang is het noodzakelijk dat de woningen gefaseerd worden aangeboden aan de markt. Wel zullen wij er zorg voor dragen om de overlast tijdens de bouw voor de omgeving tot een minimum te beperken. Hiervoor zal door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan aangeleverd dienen te worden. Dit plan zal door ons worden beoordeeld.

Ad 9:

Tijdens de ontwikkeling en de bouw van het HvE zal de gemeente Grave er op toezien dat er tijdens de bouwfase, en in de uiteindelijke situatie een verkeersveilige situatie aanwezig is. In de bouwfasen wordt van de initiatiefnemer verlangd dat deze zorgdraag voor voldoende verkeersmaatregelen om dit te bewerkstellen.

Ad 10:

Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan. Op dit moment in de planvorming kan nog geen verzoek gedaan worden om vergoeding van eventuele planschade.

Ad 11:

De aangehaalde woningmarktscan uit 2011 heeft geen bestuurlijke of andere status. Uitgangspunt voor de woningbouw in Escharen betreft de op 25 april 2013 vastgestelde woningbouw-programmering. Het bestemmingsplan dat een looptijd heeft van 10 jaar voorziet in de bouw van 45 woningen hetgeen overeenkomt met de langjarig gemiddelde behoefte voor de kern Escharen van circa 4 woningen per jaar.

Ad 12:

Het bestemmingsplan in procedure voorziet in principe in een looptijd van 10 jaar. Een bouwperiode van 10 jaar dient daarmee onder omstandigheden beschouwd te worden als een normaal maatschappelijke verschijnsel. Waar het de concrete uitvoering van werkzaamheden betreft, zal te gelegener tijd door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan opgesteld worden waarmee mogelijke overlast voor de omgeving zoveel als mogelijk wordt beperkt.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- Parkeernorm zal geborgd worden in de regels.

2. A.G.L.M. Jans en A.A.G. Jans-Hendriks, Cuijksesteeg 2, 5360 AA Escharen (17 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7296):

Inhoud:

1. Niet volgen van iDOP = niet volgen van de behoefte van Escharen tot stand gekomen via een democratisch proces.
2. Inbreiding gaat voor uitbreiding.
3. De rapporten m.b.t. flora en Fauna zijn te oud en er is recent onderzoek nodig o.a. i.v.m. onderstaande vraagpunten:
 - a. een dagvlinder die 6 jaar geleden op de rode lijst staat, staat nu wellicht op de beschermde lijst.
 - b. Diverse vleermuizen worden door de bouw van de woningen in het Hof van Esteren in hun bestaan bedreigd.
 - c. Door de plannen wordt het leefgebied van de das aangetast.
4. Verkeersveiligheid:
 - a. Ontsluiting van het plangebied op de Beerschemaasweg (tegenover Cuijksesteeg nr. 2) zal problemen opleveren wat betreft doorgaand verkeer en parkeren.
 - b. Tijdens donkere tijden zal er sprake zijn van lichthinder.
 - c. De betreffende ontsluiting kan beter later aangelegd worden (bij realisatie tweede deel).
 - d. 3 ontsluitingen is te veel.
5. De gemeente zal aansprakelijk gestelde worden voor geleden planschade.

Afweging:

Ad 1 en 2:

Algemeen geldt dat inbreiding voorgaat op aanbreiding of uitbreiding. Dit laat onverlet dat zich omstandigheden kunnen voordoen waarbij een uitbreidingslocatie toch eerder tot ontwikkeling wordt gebracht dan een inbreidingslocatie.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma en in de structuurvisie is voor Escharen met deze voorkeursvolgorde rekening gehouden. Vast staat evenwel dat invulling van de woningbehoefte in Escharen niet ingevuld kan worden zonder gebruik te maken van een uitbreidingslocatie. Daardoor ligt het ook voor de hand een locatie te kiezen waarmee gedurende een langere periode voorzien kan worden in woningbouw. Aanwijzing van planologische ruimte voor 45 woningen is – kijkend naar de feitelijke manier van ontwikkelen – geen grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling zal gebaseerd zijn op het invullen van een langjarig gemiddelde woningbehoefte van circa vier woningen per jaar.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad

heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het is overigens een misopvatting dat de woningbouw in Escharen bedoeld is voor het invullen van andere woningbehoefte dan die voor de eigen kern. Het plan Hof van Esteren maakt weliswaar integraal onderdeel uit van de gemeentebrede aanpak tot terugdringing van het overaanbod. Echter, met de nieuwe aanpak wordt per kern gestuurd op het invullen van de lokale behoefte. Een uitwisseling met locaties elders in de gemeente is daarmee niet aan de orde.

Ad 3:

Op grond van de aanvullende natuurwaardenonderzoek is, ondanks het feit dat dit in 2007 heeft plaatsgevonden en gedateerd is, geen aanleiding te vinden om te veronderstellen dat er nu in november 2013 wel negatieve effecten op beschermde natuurwaarden te onderscheiden zouden zijn. De noodzaak tot actualiseren is naar onze mening niet aan de orde: er kwamen geen enkele wettelijk beschermde soorten voor in het plangebied.

Uit het aanvullende onderzoek, veldbezoeken, gericht op vleermuizen, das, jaarrond beschermde vogelsoorten, vissen en amfibieën blijkt namelijk dat het plangebied ongeschikt is voor verblijf- of nestplaats van de vermelde soorten en slecht marginaal als foerageergebied voor vleermuizen. In het plangebied zijn geen grote negatieve effecten op de soorten te verwachten, wel geldt de algemene zorgplicht.

Het plangebied is te kenmerken als voedselrijk agrarisch gebied met grotendeels intensief grondgebruik; door het gevoerd beheer zijn er ook geen beschermde kritische kwetsbare plantensoorten te vinden.

Op grond van bovenstaande is de voorgenomen realisatie en uitvoering van het plan niet in strijd met het gestelde binnen de Flora- en Faunawet.

Ad 4:

- a) De ontsluiting van het plangebied op de Beerschemaasweg zal niet direct leiden tot de verkeersonveilig situaties. Dit komt doordat het plangebied binnen een 30-km zone komt te liggen en er voldoende overzicht op de locatie is.
- b) De lichthinder zal beperkt zijn aangezien het enkel bestemmingsverkeer betreft. Doordat het plangebied op 3 locaties ontsloten wordt is de hinder op deze locatie (Cuijksesteeg nr. 2) tot een minimum beperkt.
- c) De betreffende ontsluiting wordt ook in het 2^e deel van de realisatie uitgevoerd. Enkel de aansluitingen met de Graafschedijk en de Beerschemaasweg t.h.v. van de Veldweg worden in eerste instantie aangelegd.
- d) Het aantal ontsluitingen is niet overdadig. Het biedt voldoende uitval mogelijkheden voor het plangebied en zorgt ervoor dat de extra verkeersbewegingen geen onnodig hinder veroorzaken naar de omgeving toe.

Ad 5:

Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan. Op dit moment in de planvorming kan nog geen verzoek gedaan worden om vergoeding van eventuele planschade. Bovendien heeft de gemeente een overeenkomst gesloten ter afwenteling van eventuele verzoeken om planschade.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3. P.C.J. van Haren, Beerschemaasweg 60, 5364 NS Escharen (18 november schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratie 13/7291):

Inhoud:

1. Het project Hof van Esteren is niet concreet.
2. Hof van Esteren is gelegen in de groenblauwe mantel. Het is niet wenselijk om hier te bouwen.
3. De waarde van de woning zal dalen.
4. Er zijn andere locaties in Escharen waar gebouwd kan worden. Bijvoorbeeld de locatie Nas Koudetechniek. Het aanpassen van bestaande bebouwing naar toekomstige behoefte is ook wat in de onderzoeken wordt geadviseerd. Geadviseerd wordt in te breiden i.p.v. uit te breiden en zich te richten op kleine projecten.
5. Het project HvE voldoet in zijn geheel niet aan de te verwachte woonbehoefte. Dit zowel kwantitatief als kwalitatief (type woningen). Er komen te veel en te dure woningen. Escharen heeft juist woningen voor ouderen en goedkope starters woningen nodig. Dit wordt gesteld in alle onderzoeken en ook bevestigd door iDOP.
6. Mocht de gemeenteraad toch besluiten dat de bouw van HvE doorgaat dan wordt verzocht om het bestemmingsplan aan te passen. Het verzoek is dan om de groenaanleg (nu midden in HvE gesitueerd) aan te laten sluiten direct op de Beerschemaasweg. Dit zal resulteren in daling van de planschadeverzoeken en tevens daling van verkeersdrukke in de Beerschemaasweg.
7. Mocht de gemeenteraad toch besluiten dat de bouw van HvE doorgaat dan wordt verzocht om aanzienlijk meer parkeerplaatsen te realiseren.
8. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt verzocht de termijn waarin gebouwd mag worden te beperken tot maximaal 3 jaar om zo de bouwoverlast te beperken.
9. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt verzocht zorg te dragen voor voldoende verkeersmaatregelen. Zowel voor tijdens de bouw als wanneer het HvE is afgerond.
10. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor de geleden planschade.
11. Plan HvE behelst maar liefst netto 20 woningen meer dan de totale capaciteit die in "Woningmarktscan behoefte en noodzakelijke capaciteit 8 november 2011 (gemeente Grave)" voor Escharen is vastgesteld. Er wordt bezwaar gemaakt tegen deze overschrijding.
12. De "Woningmarktscan behoefte en noodzakelijke capaciteit 8 november 2011 (gemeente Grave)" stelt dat voor plan HvE een doorloop na 2022 denkbaar is. Dat betekent dat omwonenden 20 jaar in een bouwput moeten leven. Bezwaar wordt gemaakt tegen onredelijke belasting van het woongenot.

Afweging:

Ad 1:

Het project Hof van Esteren zoals nu als bestemmingsplan in procedure gebracht betreft het scheppen van een planologisch-juridisch kader om (met name) woningbouw mogelijk te maken. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarbij de referentiebeelden waarmee inzicht gegeven wordt in de wenselijke bouwvormen (uiterlijke verschijningsvorm). Het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 45 woningen. In de toelichting op het bestemmingsplan is het eindbeeld gepresenteerd waarbij een doorkijk is gegeven voor de periode na 2022. Daarin wordt rekening gehouden met de mogelijke bouw van 25 woningen.

Ad 2:

De woongebieden in fase 1 en 2 van het plan Hof van Esteren zijn buiten de groenblauwe mantel gelegen. De groenblauwe mantel ligt voor een klein gedeelte over het groengebied en de als agrarisch gebied bestemde gronden heen. Tevens zijn de betreffende gronden in de Verordening Ruimte aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking. De Provincie is op de hoogte van het plan Hof van Esteren. Het ontwerpbestemmingsplan is ook aangemeld bij de provincie. De provincie heeft geen zienswijze ingediend op het plan.

Ad 3:

Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan.

Ad 4:

Algemeen geldt dat inbreiding voorgeeft op aanbreiding of uitbreiding. Dit laat onverlet dat zich omstandigheden kunnen voordoen waarbij een uitbreidingslocatie toch eerder tot ontwikkeling wordt gebracht dan een inbreidingslocatie.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma en in de structuurvisie is voor Escharen met deze voorkeursvolgorde rekening gehouden. Vast staat evenwel dat invulling van de woningbehoefte in Escharen niet ingevuld kan worden zonder gebruik te maken van een uitbreidingslocatie. Daardoor ligt het ook voor de hand een locatie te kiezen waarmee gedurende een langere periode voorzien kan worden in woningbouw. Aanwijzing van planologische ruimte voor 45 woningen is – kijkend naar de feitelijke manier van ontwikkelen – geen grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling zal gebaseerd zijn op het invullen van een langjarig gemiddelde woningbehoefte van circa vier woningen per jaar.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het is overigens een misopvatting dat de woningbouw in Escharen bedoeld is voor het invullen van andere woningbehoefte dan die voor de eigen kern. Het plan Hof van Esteren maakt weliswaar integraal onderdeel uit van de gemeentebrede aanpak tot terugdringing van het overaanbod. Echter, met de nieuwe aanpak wordt per kern gestuurd op het invullen van de lokale behoefte. Een uitwisseling met locaties elders in de gemeente is daarmee niet aan de orde.

Ad 5:

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het bestemmingsplan wordt ontwikkeld voor de opvang van woonbehoefte van de kern Escharen. Hoewel er sprake kan zijn van marktsegmenten (bijvoorbeeld starterswoningen en woningen voor ouderen) die op dit meer aandacht behoeven dan andere zal het project bestaan uit een mix van woningen afgestemd op de lokale vraag. Toevoeging van nieuwe woningen vindt bij voorkeur plaats bij wijze van levensloopbestendige woningen, met andere woorden een inrichting van woningen die voor alle leeftijdsfasen geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

Ad 6:

Door het huidige stedenbouwkundige plan is er een goede stedenbouwkundige aansluiting op de kern Escharen. In de zienswijze wordt verzocht dit groengebied aan te laten sluiten op de Beerschemaasweg. Dit vinden wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt echter niet wenselijk omdat dan de uitsluiting op de bestaande kern wordt gemist.

Ad 7:

De insteek is dat er voor wat betreft de nieuwbouw voldaan zal moeten worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid (hierin zijn concrete parkeernormen opgenomen). Deze voorwaarde zal verankerd worden in de regels van het bestemmingsplan. Voor wat betreft een eventuele verhoging van de parkeerdruk op de Beerschemaasweg merken wij het volgende op. De nieuwbouw zal moeten voorziening in de eigen parkeerbehoefte. Dit zal worden geborgd door de eerder genoemde aanpassing van de regels. Als gevolg van de inpassing van het plan zullen er aan de Beerschemaasweg voldoende parkeergelegenheden gerealiseerd moeten worden. Gezien de aangegeven parkeerplaatsen in de omgeving van de Beerschemaasweg en de huidige parkeerbehoefte in het gebied leidt dit niet tot problemen.

Ad 8:

De termijn waarbinnen de bouw plaats dient te vinden zullen wij niet beperken tot 3 jaar. Vanuit het volkshuisvestelijke belang is het noodzakelijk dat de woningen gefaseerd worden aangeboden aan de markt. Wel zullen wij er zorg voor dragen om de overlast tijdens de bouw voor de omgeving tot een minimum te beperken. Hiervoor zal door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan aangeleverd dienen te worden. Dit plan zal door ons worden beoordeeld.

Ad 9:

Tijdens de ontwikkeling en de bouw van het HvE zal de gemeente Grave er op toezien dat er tijdens de bouwfase, en in de uiteindelijke situatie een verkeersveilige situatie aanwezig is. In de bouwfasen wordt van de initiatiefnemer verlangd dat deze zorgdraag voor voldoende verkeersmaatregelen om dit te bewerkstellen.

Ad 10:

Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan. Op dit moment in de planvorming kan nog geen verzoek gedaan worden om vergoeding van eventuele planschade.

Ad 11:

De aangehaalde woningmarktscan uit 2011 heeft geen bestuurlijke of andere status. Uitgangspunt voor de woningbouw in Escharen betreft de op 25 april 2013 vastgestelde woningbouw-programmering. Het bestemmingsplan dat een looptijd heeft van 10 jaar voorziet in de bouw van 45 woningen hetgeen overeenkomt met de langjarig gemiddelde behoefte voor de kern Escharen van circa 4 woningen per jaar.

Ad 12:

Het bestemmingsplan in procedure voorziet in principe in een looptijd van 10 jaar. Een bouwperiode van 10 jaar dient daarmee onder omstandigheden beschouwd te worden als een normaal maatschappelijke verschijnsel.

Waar het de concrete uitvoering van werkzaamheden betreft, zal te gelegener tijd door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan opgesteld worden waarmee mogelijke overlast voor de omgeving zoveel als mogelijk wordt beperkt.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- Parkeernorm zal geborgd worden in de regels.

4. Janzing BrinkSchipperus advocaten/mediation, namens T.H. van der Horst en G.J.M. Zwaans Middelrotscheweg 1, 5364 PA Escharen (19 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7283):

Inhoud:

1. Men heeft een aannemers bedrijf. Op basis van VNG-richtlijn dient t.o.v. een dergelijk bedrijf een afstand van 50 meter in acht te worden genomen. De afstand van de geplande woningbouwlocatie is gering. Het is van belang dat een goed woon- en leefklimaat wordt gecreëerd en dat de bedrijfsactiviteiten niet worden belemmerd in haar toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden en de huidige gebruiksmogelijkheden.

Afweging:

Ad 1:

Binnen de richtafstand van 50 meter bevinden zich inderdaad woonbestemmingen. De bestaande woningen aan de Graafschedijk 56 en 65 zijn echter al beperkend voor het gebruik van het perceel. De woningen zullen ook na vaststelling van het plan bepalend zijn voor het gebruik van het perceel. Het bedrijf zal dus niet in zijn uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

Ten aanzien van woon- en leefklimaat worden de nieuwe woningen minstens een zelfde bescherming geboden als de twee bestaande woningen aan de Graafschedijk 56 en 65. Hierop is de afstand van de woningen gebaseerd, zie onderstaande figuur. De bescherming die thans geldt voor deze bestaande woningen wordt ook voor de toekomstige woningen als aanvaardbaar beschouwd. Het plan houdt voldoende rekening met de bedrijfsactiviteiten van Graafschedijk 63.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

5. W. Zibel-Prudon en R. Prudon, Beerschemaasweg 62, 5364 NS Escharen (18 november 2013 schriftelijk ingediend, 18 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7268):

Inhoud:

1. Het project Hof van Esteren is niet concreet.
2. Hof van Esteren is gelegen in de groenblauwe mantel. Het is niet wenselijk om hier te bouwen.
3. De waarde van de woning zal dalen.
4. Er zijn andere locaties in Escharen waar gebouwd kan worden. Bijvoorbeeld de locatie Nas Koudetechniek. Het aanpassen van bestaande bebouwing naar toekomstige behoefte is ook wat in de onderzoeken wordt geadviseerd. Geadviseerd wordt in te breiden i.p.v. uit te breiden en zich te richten op kleine projecten.
5. Het project HvE voldoet in zijn geheel niet aan de te verwachte woonbehoefte. Dit zowel kwantitatief als kwalitatief (type woningen). Er komen te veel en te dure woningen. Escharen heeft juist woningen voor ouderen en goedkope starters woningen nodig. Dit wordt gesteld in alle onderzoeken en ook bevestigd door iDOP.
6. Mocht de gemeenteraad toch besluiten dat de bouw van HvE doorgaat dan wordt verzocht om het bestemmingsplan aan te passen. Het verzoek is dan om de groenaanleg (nu midden in HvE gesitueerd) aan te

- laten sluiten direct op de Beerschemaasweg. Dit zal resulteren in daling van de planschadeverzoeken en tevens daling van verkeersdrukke in de Beerschemaasweg.
7. Mocht de gemeenteraad toch besluiten dat de bouw van HvE doorgaat dan wordt verzocht om aanzienlijk meer parkeerplaatsen te realiseren.
 8. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt verzocht de termijn waarin gebouwd mag worden te beperken tot maximaal 3 jaar om zo de bouwoverlast te beperken.
 9. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt verzocht zorg te dragen voor voldoende verkeersmaatregelen. Zowel voor tijdens de bouw als wanneer het HvE is afgerond.
 10. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor de geleden planschade.
 11. Plan HvE behelst maar liefst netto 20 woningen meer dan de totale capaciteit die in “Woningmarktscan behoefte en noodzakelijke capaciteit 8 november 2011 (gemeente Grave)” voor Escharen is vastgesteld. Er wordt bezwaar gemaakt tegen deze overschrijding.
 12. De “Woningmarktscan behoefte en noodzakelijke capaciteit 8 november 2011 (gemeente Grave)” stelt dat voor plan HvE een doorloop na 2022 denkbaar is. Dat betekent dat omwonenden 20 jaar in een bouwput moeten leven. Bezwaar wordt gemaakt tegen onredelijke belasting van het woongenot.
 13. Waterhuishouding en rioleringsplan:
 - a. Capaciteit van het gemengd riool is te klein
 - b. Demping van de watergang aan de Beerschemaasweg zal leiden tot problemen met betrekking tot de waterafvoer.
 14. Verkennend bodemonderzoek: Tussenwaardes worden overschreden. Er wordt hier geen aanpak voor beschreven.
 15. Overlast: wat wordt er gedaan om de overlast te beperken:
 - a. Wordt er een aparte bouwweg aangelegd?
 - b. Worden de bestaande wegen verboden voor bouwverkeer?
 - c. Woongenot wordt beperkt door dat het vrije uitzicht wordt weggenomen.

Afweging:

Ad 1:

Het project Hof van Esteren zoals nu als bestemmingsplan in procedure gebracht betreft het scheppen van een planologisch-juridisch kader om (met name) woningbouw mogelijk te maken. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarbij de referentiebeelden waarmee inzicht gegeven wordt in de wenselijke bouwvormen (uiterlijke verschijningsvorm). Het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 45 woningen. In de toelichting op het bestemmingsplan is het eindbeeld gepresenteerd waarbij een doorkijk is gegeven voor de periode na 2022. Daarin wordt rekening gehouden met de mogelijke bouw van 25 woningen.

Ad 2:

De woongebieden in fase 1 en 2 van het plan Hof van Esteren zijn buiten de groenblauwe mantel gelegen. De groenblauwe mantel ligt voor een klein gedeelte over het groengebied en de als agrarisch gebied bestemde gronden heen. Tevens zijn de betreffende gronden in de Verordening Ruimte aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking. De Provincie is op de hoogte van het plan Hof van Esteren. Het ontwerpbestemmingsplan is ook aangemeld bij de provincie. De provincie heeft geen zienswijze ingediend op het plan.

Ad 3:

Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan.

Ad 4:

Algemeen geldt dat inbreiding voorgeeft op aanbreiding of uitbreiding. Dit laat onverlet dat zich omstandigheden kunnen voordoen waarbij een uitbreidingslocatie toch eerder tot ontwikkeling wordt gebracht dan een inbreidingslocatie.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma en in de structuurvisie is voor Escharen met deze voorkeursvolgorde rekening gehouden. Vast staat evenwel dat invulling van de woningbehoefte in Escharen niet ingevuld kan worden zonder gebruik te maken van een uitbreidingslocatie. Daardoor ligt het ook voor de hand een locatie te kiezen waarmee gedurende een langere periode voorzien kan worden in woningbouw. Aanwijzing van planologische ruimte voor 45 woningen is – kijkend naar de feitelijke manier van ontwikkelen – geen grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling zal gebaseerd zijn op het invullen van een langjarig gemiddelde woningbehoefte van circa vier woningen per jaar.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het is overigens een misopvatting dat de woningbouw in Escharen bedoeld is voor het invullen van andere woningbehoefte dan die voor de eigen kern. Het plan Hof van Esteren maakt weliswaar integraal onderdeel uit van de gemeentebrede aanpak tot terugdringing van het overaanbod. Echter, met de nieuwe aanpak wordt per kern gestuurd op het invullen van de lokale behoefte. Een uitwisseling met locaties elders in de gemeente is daarmee niet aan de orde.

Ad 5:

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het bestemmingsplan wordt ontwikkeld voor de opvang van woonbehoefte van de kern Escharen. Hoewel er sprake kan zijn van marktsegmenten (bijvoorbeeld starterswoningen en woningen voor ouderen) die op dit meer aandacht behoeven dan andere zal het project bestaan uit een mix van woningen afgestemd op de lokale vraag. Toevoeging van nieuwe woningen vindt bij voorkeur plaats bij wijze van levensloopbestendige woningen, met andere woorden een inrichting van woningen die voor alle leeftijdsfasen geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

Ad 6:

Door het huidige stedenbouwkundige plan is er een goede stedenbouwkundige aansluiting op de kern Escharen. In de zienswijze wordt verzocht dit groengebied aan te laten sluiten op de Beerschemaasweg. Dit vinden wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt echter niet wenselijk omdat dan de uitsluiting op de bestaande kern wordt gemist.

Ad 7:

De insteek is dat er voor wat betreft de nieuwbouw voldaan zal moeten worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid (hierin zijn concrete parkeernormen opgenomen). Deze voorwaarde zal verankerd worden in de regels van het bestemmingsplan. Voor wat betreft een eventuele verhoging van de parkeerdruk op de Beerschemaasweg merken wij het volgende op. De nieuwbouw zal moeten voorziening in de eigen parkeerbehoefte. Dit zal worden geborgd door de eerder genoemde aanpassing van de regels. Als gevolg van de inpassing van het plan zullen er aan de Beerschemaasweg voldoende parkeergelegenheden gerealiseerd moeten worden. Gezien de aangegeven parkeerplaatsen in de omgeving van de Beerschemaasweg en de huidige parkeerbehoefte in het gebied leidt dit niet tot problemen.

Ad 8:

De termijn waarbinnen de bouw plaats dient te vinden zullen wij niet beperken tot 3 jaar. Vanuit het volkshuisvestelijke belang is het noodzakelijk dat de woningen gefaseerd worden aangeboden aan de markt. Wel zullen wij er zorg voor dragen om de overlast tijdens de bouw voor de omgeving tot een minimum te beperken. Hiervoor zal door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan aangeleverd dienen te worden. Dit plan zal door ons worden beoordeeld.

Ad 9:

Tijdens de ontwikkeling en de bouw van het HvE zal de gemeente Grave er op toezien dat er tijdens de bouwfase, en in de uiteindelijke situatie een verkeersveilige situatie aanwezig is. In de bouwfasen wordt van de initiatiefnemer verlangd dat deze zorgdraag voor voldoende verkeersmaatregelen om dit te bewerkstellen.

Ad 10:

Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan. Op dit moment in de planvorming kan nog geen verzoek gedaan worden om vergoeding van eventuele planschade.

Ad 11:

De aangehaalde woningmarktscan uit 2011 heeft geen bestuurlijke of andere status. Uitgangspunt voor de woningbouw in Escharen betreft de op 25 april 2013 vastgestelde woningbouw-programmering. Het bestemmingsplan dat een looptijd heeft van 10 jaar voorziet in de bouw van 45 woningen hetgeen overeenkomt met de langjarig gemiddelde behoefte voor de kern Escharen van circa 4 woningen per jaar.

Ad 12:

Het bestemmingsplan in procedure voorziet in principe in een looptijd van 10 jaar. Een bouwperiode van 10 jaar dient daarmee onder omstandigheden beschouwd te worden als een normaal maatschappelijke verschijnsel. Waar het de concrete uitvoering van werkzaamheden betreft, zal te gelegener tijd door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan opgesteld worden waarmee mogelijke overlast voor de omgeving zoveel als mogelijk wordt beperkt.

Ad 13:

- a) De gemeente heeft eisen gesteld aan de gevolgen van extra capaciteit vanuit het plangebied. De initiatiefnemer heeft hier rekening mee gehouden bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Voor de realisatie

dient aangetoond te worden of de capaciteit afdoende is en indien deze ontoereikend is zullen aanvullende maatregelen getroffen worden.

- b) Het dempen van de watergang heeft geen nadelige gevolgen. Hierover heeft gedurende de planvorming reeds overlegplaatsgevonden tussen de ontwikkelaar, de gemeente Grave en het waterschap Aa en Maas. Hierin zijn concrete afspraken gemaakt welke opgenomen zijn in het bestemmingsplan.

Ad 14:

In de zienswijze wordt aangegeven dat er volgens het bodemonderzoek sprake is van tussenwaarde-overschrijding van metalen in de grond en het grondwater. Deze conclusie is niet correct. Er is sprake van een tussenwaarde-overschrijding met minerale olie in de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse tank waarbij duidelijk is aangegeven dat deze lichte tot matige verontreiniging wordt weggenomen.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van een maximaal lichte overschrijding van de streefwaarde met een aantal zware metalen. Deze metalen zijn echter grotendeels van nature aanwezig en/of veroorzaakt door het agrarisch karakter (vermesting door varkenshouderij in de directe omgeving) van de locatie. De aangetroffen gehalten in het grondwater geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek of sanering omdat er geen sprake is van risico's voor mens en dier. Bovendien is sanering hiervan door de constante aanvoer van deze lage gehalten met zware metalen van buiten de locatie niet of nauwelijks mogelijk.

Het verwijderen van de verontreiniging van de minerale olie in de bovengrond is relatief eenvoudig uit te voeren. De exploitatiekosten van het plan zullen hierdoor niet te hoog worden.

Ad 15:

- a) Zie afweging bij 8.
 b) Zie afweging bij 8.
 c) Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- Parkeernorm zal geborgd worden in de regels.

6. R.P.P.M. van Raay en R.A.L.H. Nooijen, Graafschedijk 65, 5364 PR Escharen (16 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7294):

Inhoud:

1. Het project HvE voldoet in zijn geheel niet aan de te verwachte woonbehoefte. Dit zowel kwantitatief als kwalitatief (type woningen).
2. Er zijn andere locaties in Escharen waar gebouwd kan worden. Bijvoorbeeld de locatie Nas Koudetechniek. Het aanpassen van bestaande bebouwing naar toekomstige behoefte is ook wat in de onderzoeken wordt geadviseerd. Geadviseerd wordt in te breiden i.p.v. uit te breiden en zich te richten op kleine projecten.
3. Verkeersveiligheid:
 - a. Waarom nog een ontsluiting aan de Graafschedijk. Deze is niet noodzakelijk en er wordt verzocht om deze te laten vervallen.
 - b. Er worden te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd.
4. Er zal overlast ontstaan door de huisdieren van de bewoners in het nieuwe plangebied. Welke maatregel worden hiertegen genomen. Verzocht wordt om een uitlaatplaats in het plan op te nemen.

5. Verzocht wordt om de bouwperiode tot 3 jaar te beperken en een bouwweg aan te leggen via het midden van de Cuijksesteeg om de Beerschemaasweg en de Graafschedijk te ontlasten.
6. Ontwerp van de woningen is niet concreet. Woningen kunnen groter worden dan de bestaande woningen aan de Beerschemaasweg.
7. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor de geleden planschade.

Afweging:

Ad 1:

Het project Hof van Esteren zoals nu als bestemmingsplan in procedure gebracht betreft het scheppen van een planologisch-juridisch kader om (met name) woningbouw mogelijk te maken. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarbij de referentiebeelden waarmee inzicht gegeven wordt in de wenselijke bouwvormen (uiterlijke verschijningsvorm). Het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 45 woningen. In de toelichting op het bestemmingsplan is het eindbeeld gepresenteerd waarbij een doorkijk is gegeven voor de periode na 2022. Daarin wordt rekening gehouden met de mogelijke bouw van 25 woningen.

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het bestemmingsplan wordt ontwikkeld voor de opvang van woonbehoefte van de kern Escharen. Hoewel er sprake kan zijn van marktsegmenten (bijvoorbeeld starterswoningen en woningen voor ouderen) die op dit meer aandacht behoeven dan andere zal het project bestaan uit een mix van woningen afgestemd op de lokale vraag. Toevoeging van nieuwe woningen vindt bij voorkeur plaats bij wijze van levensloopbestendige woningen, met andere woorden een inrichting van woningen die voor alle leeftijdsfasen geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

De aangehaalde woningmarktscan uit 2011 heeft geen bestuurlijke of andere status.

Uitgangspunt voor de woningbouw in Escharen betreft de op 25 april 2013 vastgestelde woningbouw-programmering. Het bestemmingsplan dat een looptijd heeft van 10 jaar voorziet in de bouw van 45 woningen hetgeen overeenkomt met de langjarig gemiddelde behoefte voor de kern Escharen van circa 4 woningen per jaar.

Ad 2:

Algemeen geldt dat inbreiding voorgeeft op aanbreiding of uitbreiding. Dit laat onverlet dat zich omstandigheden kunnen voordoen waarbij een uitbreidingslocatie toch eerder tot ontwikkeling wordt gebracht dan een inbreidingslocatie.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma en in de structuurvisie is voor Escharen met deze voorkeursvolgorde rekening gehouden. Vast staat evenwel dat invulling van de woningbehoefte in Escharen niet ingevuld kan worden zonder gebruik te maken van een uitbreidingslocatie. Daardoor ligt het ook voor de hand een locatie te kiezen waarmee gedurende een langere periode voorzien kan worden in woningbouw. Aanwijzing van planologische ruimte voor 45 woningen is – kijkend naar de feitelijke manier van ontwikkelen – geen grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling zal gebaseerd zijn op het invullen van een langjarig gemiddelde woningbehoefte van circa vier woningen per jaar.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het is overigens een misopvatting dat de woningbouw in Escharen bedoeld is voor het invullen van andere woningbehoefte dan die voor de eigen kern. Het plan Hof van Esteren maakt weliswaar integraal onderdeel uit van de gemeentebrede aanpak tot terugdringing van het overaanbod. Echter, met de nieuwe aanpak wordt per kern gestuurd op het invullen van de lokale behoefte. Een uitwisseling met locaties elders in de gemeente is daarmee niet aan de orde.

Ad 3:

- a) De verkeersontsluiting aan de Graafscheweg leidt niet tot gevaarlijke situaties. De komgrens wordt verplaatst waardoor het kruispunt binnen de bebouwde kom komt te liggen. Daarnaast is er voldoende overzicht voor een veilige ontsluiting van en naar het plangebied. Ontsluiting aan de Graafschedijk is wenselijk om de verkeersbewegingen zo gestructureerd mogelijk vorm naar de omgeving te laten plaatsvinden.
- b) De insteek is dat er voor wat betreft de nieuwbouw voldaan zal moeten worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid (hierin zijn concrete parkeernormen opgenomen). Deze voorwaarde zal verankerd worden in de regels van het bestemmingsplan. Voor wat betreft een eventuele verhoging van de parkeerdruk op de Beerschemaasweg merken wij het volgende op. De nieuwbouw zal moeten voorziening in de eigen parkeerbehoefte. Dit zal worden geborgd door de eerder genoemde aanpassing van de regels.

Ad 4:

Eventuele overlast door huisdieren is geen ruimtelijk relevant aspect die in het kader van een bestemmingsplan geregeld kunnen worden.

Ad 5:

De termijn waarbinnen de bouw plaats dient te vinden zullen wij niet beperken tot 3 jaar. Vanuit het volkshuisvestelijke belang is het noodzakelijk dat de woningen gefaseerd worden aangeboden aan de markt. Wel zullen wij er zorg voor dragen om de overlast tijdens de bouw voor de omgeving tot een minimum te beperken. Hiervoor zal door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan aangeleverd dienen te worden. Dit plan zal door ons worden beoordeeld.

Ad 6:

Zie ad 1.

Ad 7:

Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan. Op dit moment in de planvorming kan nog geen verzoek gedaan worden om vergoeding van eventuele planschade.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- Parkeernorm zal geborgd worden in de regels.

7. H.J.M. van Raay en P.H.A. van Zuijlen, Beerschemaasweg 74, 5364 NS Escharen (16 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7293):

Inhoud:

1. Het project HvE voldoet in zijn geheel niet aan de te verwachte woonbehoefte. Dit zowel kwantitatief als kwalitatief (type woningen).
2. Er zijn andere locaties in Escharen waar gebouwd kan worden. Bijvoorbeeld de locatie Nas Koudetechniek. Het aanpassen van bestaande bebouwing naar toekomstige behoefte is ook wat in de onderzoeken wordt geadviseerd. Geadviseerd wordt in te breiden i.p.v. uit te breiden en zich te richten op kleine projecten.
3. Verkeersveiligheid: 3 ontsluitingen is te veel (er kan 1 ontsluiting aan de Beerschemaasweg vervallen).
4. Ontwerp van de woningen is niet concreet. Woningen kunnen groter worden dan de bestaande woningen aan de Beerschemaasweg.
5. Omgeving zal lange periode in bouwput moeten leven met alle overlast van dien. Verzocht wordt om de termijn van bouwen te beperken tot 3 jaar. Verzocht wordt om een tijdelijke bouwweg aan te leggen om de Beerschemaasweg te ontlasten.
6. Het plan voorziet in te weinig parkeerplaatsen.
7. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor de geleden planschade.

Afweging:

Ad 1:

Het project Hof van Esteren zoals nu als bestemmingsplan in procedure gebracht betreft het scheppen van een planologisch-juridisch kader om (met name) woningbouw mogelijk te maken. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarbij de referentiebeelden waarmee inzicht gegeven wordt in de wenselijke bouwvormen (uiterlijke verschijningsvorm). Het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 45 woningen. In de toelichting op het bestemmingsplan is het eindbeeld gepresenteerd waarbij een doorkijk is gegeven voor de periode na 2022. Daarin wordt rekening gehouden met de mogelijke bouw van 25 woningen.

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het bestemmingsplan wordt ontwikkeld voor de opvang van woonbehoefte van de kern Escharen. Hoewel er sprake kan zijn van marktsegmenten (bijvoorbeeld starterswoningen en woningen voor ouderen) die op dit meer aandacht behoeven dan andere zal het project bestaan uit een mix van woningen afgestemd op de lokale vraag. Toevoeging van nieuwe woningen vindt bij voorkeur plaats bij wijze van levensloopbestendige woningen, met andere woorden een inrichting van woningen die voor alle leeftijdsfasen geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

De aangehaalde woningmarktscan uit 2011 heeft geen bestuurlijke of andere status.

Uitgangspunt voor de woningbouw in Escharen betreft de op 25 april 2013 vastgestelde woningbouw-programmering. Het bestemmingsplan dat een looptijd heeft van 10 jaar voorziet in de bouw van 45 woningen hetgeen overeenkomt met de langjarig gemiddelde behoefte voor de kern Escharen van circa 4 woningen per jaar.

Ad 2:

Algemeen geldt dat inbreiding voorgaat op aanbreiding of uitbreiding. Dit laat onverlet dat zich omstandigheden kunnen voordoen waarbij een uitbreidingslocatie toch eerder tot ontwikkeling wordt gebracht dan een inbreidingslocatie.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma en in de structuurvisie is voor Escharen met deze voorkeursvolgorde rekening gehouden. Vast staat evenwel dat invulling van de woningbehoefte in Escharen niet ingevuld kan worden zonder gebruik te maken van een uitbreidingslocatie. Daardoor ligt het ook voor de hand een locatie te kiezen waarmee gedurende een langere periode voorzien kan worden in woningbouw. Aanwijzing van planologische ruimte voor 45 woningen is – kijkend naar de feitelijke manier van ontwikkelen – geen grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling zal gebaseerd zijn op het invullen van een langjarig gemiddelde woningbehoefte van circa vier woningen per jaar.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het is overigens een misopvatting dat de woningbouw in Escharen bedoeld is voor het invullen van andere woningbehoefte dan die voor de eigen kern. Het plan Hof van Esteren maakt weliswaar integraal onderdeel uit van de gemeentebrede aanpak tot terugdringing van het overaanbod. Echter, met de nieuwe aanpak wordt per kern gestuurd op het invullen van de lokale behoefte. Een uitwisseling met locaties elders in de gemeente is daarmee niet aan de orde.

Ad 3:

- a) De ontsluiting van het plangebied op de Beerschemaasweg zal niet direct leiden tot de verkeersonveilige situaties. Dit komt doordat het plangebied binnen een 30-km zone komt te liggen en er voldoende overzicht op de locatie is.
- b) De lichthinder zal beperkt zijn aangezien het enkel bestemmingsverkeer betreft. Doordat het plangebied op 3 locaties ontsloten wordt is de hinder op deze locatie tot een minimum beperkt worden.
- c) De betreffende ontsluiting wordt ook in het 2^e deel van de realisatie uitgevoerd. Enkel de aansluitingen met de Graafschedijk en de Beerschemaasweg t.h.v. van de Veldweg worden in eerste instantie aangelegd.
- d) Het aantal ontsluitingen is niet overdadig, Het biedt voldoende uitval mogelijkheden voor het plangebied en zorgt ervoor dat de extra verkeersbewegingen geen onnodig hinder veroorzaken naar de omgeving toe.

Ad 4:

Zie ad 1.

Ad 5:

De termijn waarbinnen de bouw plaats dient te vinden zullen wij niet beperken tot 3 jaar. Vanuit het volkshuisvestelijke belang is het noodzakelijk dat de woningen gefaseerd worden aangeboden aan de markt. Wel zullen wij er zorg voor dragen om de overlast tijdens de bouw voor de omgeving tot een minimum te beperken. Hiervoor zal door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan aangeleverd dienen te worden. Dit plan zal door ons worden beoordeeld.

Ad 6:

De insteek is dat er voor wat betreft de nieuwbouw voldaan zal moeten worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid (hierin zijn concrete parkeernormen opgenomen). Deze voorwaarde zal verankerd worden in de regels van het bestemmingsplan. Voor wat betreft een eventuele verhoging van de parkeerdruk op de Beerschemaasweg merken wij het volgende op. De nieuwbouw zal moeten voorziening in de eigen parkeerbehoefte. Dit zal worden geborgd door de eerder genoemde aanpassing van de regels. Als gevolg van de inpassing van het plan zullen er aan de Beerschemaasweg voldoende parkeergelegenheden gerealiseerd moeten worden. Gezien de aangegeven parkeerplaatsen in de omgeving van de Beerschemaasweg en de huidige parkeerbehoefte in het gebied leidt dit niet tot problemen.

Ad 7:

Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan. Op dit moment in de planvorming kan nog geen verzoek gedaan worden om vergoeding van eventuele planschade.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- Parkeernorm zal geborgd worden in de regels.

8. B.L. Litjens, Litjens beheer B.V., B.W.A.M. LitjensGraafschedijk 69, 5364 PE Escharen (15 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7295):

Inhoud:

1. De keuze voor het gebied Graafschedijk/Beerschemaasweg als toekomstig woongebied voor de gemeente Grave is willekeurig en niet draagkrachtig ruimtelijk onderbouwd. Gebrek aan daadkrachtige ruimtelijke onderbouwing en een gebrekkige toetsing aan ruimtelijk kader. Geen onderbouwing van de diverse opties voor dorpsuitleg.
2. Een gebrek naar de effecten op verkeersveiligheid (kinderen en leefbaarheid). Er is sprake van doelredeneren (instellen 30 km-zone).
3. Veronachtzaming van natuurbelangen.
4. Onvoldoende aandacht voor kwaliteitsontwikkeling van de Graafschedijk.
5. Onzorgvuldig onderzoek naar consequenties van het bedrijf. De richtafstand waarvan is uitgegaan, is niet juist aangehouden. Er is door Amitec een nadere rapportage uitgebracht (12-11-2013) hierover. Uit de rapportage blijkt dat er rekening gehouden moet worden aan de maximaal mogelijke activiteiten binnen het bestemmingsplan voor het bedrijf.
6. Verschil in plankaarten zoals deze terinzage lagen bij de balie en beschikbaar waren op www.ruimtelijkeplannen.nl.
7. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor de geleden planschade.

Afweging:

Ad 1:

Algemeen geldt dat inbreiding voorgeeft op aanbreiding of uitbreiding. Dit laat onverlet dat zich omstandigheden kunnen voordoen waarbij een uitbreidingslocatie toch eerder tot ontwikkeling wordt gebracht dan een inbreidingslocatie.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma en in de structuurvisie is voor Escharen met deze voorkeursvolgorde rekening gehouden. Vast staat evenwel dat invulling van de woningbehoefte in Escharen niet ingevuld kan worden zonder gebruik te maken van een uitbreidingslocatie. Daardoor ligt het ook voor de hand ligt een locatie te kiezen waarmee gedurende een langere periode voorzien kan worden in woningbouw. Aanwijzing van planologische ruimte voor 45 woningen is – kijkend naar de feitelijke manier van ontwikkelen – geen grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling zal gebaseerd zijn op het invullen van een langjarig gemiddelde woningbehoefte van circa vier woningen per jaar.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

Dat de locatie geschikt is voor woningbouw blijkt uit het bestemmingsplan en de daarbij behorende onderzoeken.

Ad 2:

De gemeente Grave heeft met aanpassen van de komgrens, en het uitbreiden van de 30-km zone, voldoende oog voor de verkeerveiligheid binnen het plangebied. De inrichting van het plangebied geeft dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat er een onveilige situatie ontstaat door de realisatie van het bestemmingsplan. Na realisatie van de woningbouw is sprake van een woongebied. Het is gebruikelijk binnen de gemeente om woongebieden in te richten als 30-km-zone. Niet wordt ingezien waarom hier sprake zou zijn van een doelredenering.

Ad 3:

De woongebieden in fase 1 en 2 van het plan Hof van Esteren zijn buiten de groenblauwe mantel gelegen. De groenblauwe mantel ligt voor een klein gedeelte over het groengebied en de als agrarisch gebied bestemde gronden heen. Tevens zijn de betreffende gronden in de Verordening Ruimte aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking. De Provincie is op de hoogte van het plan Hof van Esteren. Het ontwerpbestemmingsplan is ook aangemeld bij de provincie. De provincie heeft geen zienswijze ingediend op het plan.

In de zienswijze wordt gesteld dat noord-westelijk van het plangebied de EHS is gelegen en dat deze wordt belast doordat het een uitloopgebied van het plan Hof van Esteren hierbinnen is gelegen. Opgemerkt wordt dat noord-westelijk geen EHS is gelegen. Wel is de EHS zuid-oostelijk van het plangebied gelegen. Het gaat te ver om dit gebied als uitloopgebied van het plan Hof van Esteren te benoemen. Het gebied wordt niet als uitloopgebied gefaciliteerd.

Ad 4:

Zuidkant Graafschedijk valt buiten het zoekgebied voor verstedelijking.

Ad 5:

Het blijkt inderdaad dat voor het perceel het verkeerde hoekpunt is gebruikt met het opmeten van de richtafstand. Hierdoor is ten onrechte geconcludeerd dat er om die reden geen belemmeringen vanuit het perceel van Graafschedijk 69 en 56a zijn. De toelichting/het onderliggende onderzoek zal hierop worden aangepast. In de aanpassing uitgegaan worden van de juiste perceelsgrenzen. Verwacht wordt dat het plan geen belemmering voor het bedrijf zal vormen. Mocht dit voor een deel wel zijn, dan zal dit in het plan worden aangepast.

Ad 6:

Er is geen enkel verschil tussen de analoge verbeelding zoals deze bij de balie ter inzage heeft gelegen en de verbeelding zoals deze raadpleegbaar is via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Ad 7:

Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan. Op dit moment in de planvorming kan nog geen verzoek gedaan worden om vergoeding van eventuele planschade.

Conclusie:

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- De toelichting van het plan wordt aangepast. Nader onderzoek naar de belemmeringen van uit Litjens wordt uitgevoerd.

9. A. van der Burgt en A. van der Burgt-Cornelissen, Beerschemaasweg 58, 5364 NS Escharen (schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7298):

Inhoud:

1. Het project HvE voldoet in zijn geheel niet aan de te verwachte woonbehoefte. Dit zowel kwantitatief als kwalitatief (type woningen).
2. Waterhuishouding en rioleringsplan:
 - a. Capaciteit van het gemengd riool is te klein
 - b. Demping van de watergang aan de Beerschemaasweg zal leiden tot problemen met betrekking tot de waterafvoer.
3. Verkennend bodemonderzoek: Tussenwaardes worden overschreden. Er wordt hier geen aanpak voor beschreven.
4. Overlast: wat wordt er gedaan om de overlast te beperken:
 - a. Wordt er een aparte bouwweg aangelegd?
 - b. Worden de bestaande wegen verboden voor bouwverkeer?
 - c. Woongenot wordt beperkt door dat het vrije uitzicht wordt weggenomen.
5. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor de geleden planschade.

Afweging:

Ad 1:

Het project Hof van Esteren zoals nu als bestemmingsplan in procedure gebracht betreft het scheppen van een planologisch-juridisch kader om (met name) woningbouw mogelijk te maken. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarbij de referentiebeelden waarmee inzicht gegeven wordt in de wenselijke bouwvormen (uiterlijke verschijningsvorm). Het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 45 woningen. In de toelichting op het bestemmingsplan is het eindbeeld gepresenteerd waarbij een doorkijk is gegeven voor de periode na 2022. Daarin wordt rekening gehouden met de mogelijke bouw van 25 woningen.

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het bestemmingsplan wordt ontwikkeld voor de opvang van woonbehoefte van de kern Escharen. Hoewel er sprake kan zijn van marktsegmenten (bijvoorbeeld starterswoningen en woningen voor ouderen) die op dit meer aandacht behoeven dan andere zal het project bestaan uit een mix van woningen afgestemd op de lokale vraag. Toevoeging van nieuwe woningen vindt bij voorkeur plaats bij wijze van levensloopbestendige woningen, met andere woorden een inrichting van woningen die voor alle leeftijdsfasen geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

Ad 2:

- a) De gemeente heeft eisen gesteld aan de gevolgen van extra capaciteit vanuit het plangebied. De initiatiefnemer heeft hier rekening mee gehouden bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Voor de realisatie dient aangetoond te worden of de capaciteit afdoende is en indien deze ontoereikend is zullen aanvullende maatregelen getroffen worden.
- b) Het dempen van de watergang heeft geen nadelige gevolgen. Hierover is gedurende de planvorming al overleg gevoerd tussen de ontwikkelaar, de gemeente Grave en het waterschap Aa en Maas. Hierin zijn concrete afspraken gemaakt welke opgenomen zijn in het bestemmingsplan.

Ad 3:

In de zienswijze wordt aangegeven dat er volgens het bodemonderzoek sprake is van tussenwaarde-overschrijding van metalen in de grond en het grondwater. Deze conclusie is niet correct. Er is sprake van een tussenwaarde-overschrijding met minerale olie in de bovengrond ter plaatse van de bovengrondse tank waarbij duidelijk is aangegeven dat deze lichte tot matige verontreiniging wordt weggenomen.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat sprake is van een maximaal lichte overschrijding van de streefwaarde met een aantal zware metalen. Deze metalen zijn echter grotendeels van nature aanwezig en/of veroorzaakt door het agrarisch karakter (vermesting door varkenshouderij in de directe omgeving) van de locatie. De aangetroffen gehalten in het grondwater geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek of sanering omdat er geen sprake is van risico's voor mens en dier. Bovendien is sanering hiervan door de constante aanvoer van deze lage gehalten met zware metalen van buiten de locatie niet of nauwelijks mogelijk.

Het verwijderen van de verontreiniging van de minerale olie in de bovengrond is relatief eenvoudig uit te voeren. De exploitatiekosten van het plan zullen hierdoor niet te hoog worden.

Ad 4:

- a) Wij zullen er zorg voordragen om de overlast tijdens de bouw voor de omgeving tot een minimum te beperken. Hiervoor zal door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan aangeleverd dienen te worden. Dit plan zal door ons worden beoordeeld.
- b) Zie afweging onder a.

- c) Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan.

Ad 5:

Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

10. I.C.A van Dommelen, Beerschemaasweg 72, 5364 NS Escharen (17 november 2013 schriftelijk ingediend, 18 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7269):

Inhoud:

1. Het aantal woningen in Hof van Esteren overschrijdt de vraag ruimschoots.
2. Door de lange bouwtijd moeten omwonenden lange tijd in een bouwput leven. Hierdoor wordt het woongenot aangetast.
3. Project HvE voldoet niet aan de te verwachte woonbehoefte qua type woningen. Escharen heeft juist woningen voor ouderen en goedkope starters woningen nodig. Dit wordt bevestigd door het iDOP.
4. Hof van Esteren is gelegen in de groenblauwe mantel. Het is niet wenselijk om hier te bouwen.
5. Er zijn andere locaties in Escharen en de gemeente waar gebouwd kan worden. Bijvoorbeeld de locatie Nas Koudetechniek, gebied ten oosten van de Akkerslagen en terrein Wisseveld.
6. De waarde van de woning zal dalen. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor de geleden planschade.

Afweging:

Ad 1:

Uitgangspunt voor de woningbouw in Escharen betreft de op 25 april 2013 vastgestelde woningbouw-programmering. Het bestemmingsplan dat een looptijd heeft van 10 jaar voorziet in de bouw van 45 woningen hetgeen overeenkomt met de langjarig gemiddelde behoefte voor de kern Escharen van circa 4 woningen per jaar.

Ad 2:

Vanuit het volkshuisvestelijke belang is het noodzakelijk dat de woningen gefaseerd worden aangeboden aan de markt. Wel zullen wij er zorg voordragen om de overlast tijdens de bouw voor de omgeving tot een minimum te beperken. Hiervoor zal door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan aangeleverd dienen te worden. Dit plan zal door ons worden beoordeeld.

Ad 3:

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het bestemmingsplan wordt ontwikkeld voor de opvang van woonbehoefte van de kern Escharen. Hoewel er sprake kan zijn van marktsegmenten (bijvoorbeeld starterswoningen en woningen voor ouderen) die op dit meer aandacht behoeven dan andere zal het project bestaan uit een mix van woningen afgestemd op de lokale vraag. Toevoeging van nieuwe woningen vindt bij voorkeur plaats bij wijze van levensloopbestendige woningen, met andere woorden een inrichting van woningen die voor alle leeftijdsfasen geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

Ad 4:

De woongebieden in fase 1 en 2 van het plan Hof van Esteren zijn buiten de groenblauwe mantel gelegen. De groenblauwe mantel ligt voor een klein gedeelte over het groengebied en de als agrarisch gebied bestemde gronden heen. Tevens zijn de betreffende gronden in de Verordening Ruimte aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking. De Provincie is op de hoogte van het plan Hof van Esteren. Het ontwerpbestemmingsplan is ook aangemeld bij de provincie. De provincie heeft geen zienswijze ingediend op het plan.

Ad 5:

Algemeen geldt dat inbreiding voorgaat op aanbreiding of uitbreiding. Dit laat onverlet dat zich omstandigheden kunnen voordoen waarbij een uitbreidingslocatie toch eerder tot ontwikkeling wordt gebracht dan een inbreidingslocatie.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma en in de structuurvisie is voor Escharen met deze voorkeursvolgorde rekening gehouden. Vast staat evenwel dat invulling van de woningbehoefte in Escharen niet ingevuld kan worden zonder gebruik te maken van een uitbreidingslocatie. Daardoor ligt het ook voor de hand ligt een locatie te kiezen waarmee gedurende een langere periode voorzien kan worden in woningbouw. Aanwijzing van planologische ruimte voor 45 woningen is – kijkend naar de feitelijke manier van ontwikkelen – geen grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling zal gebaseerd zijn op het invullen van een langjarig gemiddelde woningbehoefte van circa vier woningen per jaar.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het is overigens een misopvatting dat de woningbouw in Escharen bedoeld is voor het invullen van andere woningbehoefte dan die voor de eigen kern. Het plan Hof van Esteren maakt weliswaar integraal onderdeel uit van de gemeentebrede aanpak tot terugdringing van het overaanbod. Echter, met de nieuwe aanpak wordt per kern gestuurd op het invullen van de lokale behoefte. Een uitwisseling met locaties elders in de gemeente is daarmee niet aan de orde.

Ad 6:

Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

11. H.A.A. Janssen, Beerschemaasweg 70, 5364 NS Escharen (19 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7287):*Inhoud:*

1. Het project Hof van Esteren is niet concreet.
2. Hof van Esteren is gelegen in de groenblauwe mantel. Het is niet wenselijk om hier te bouwen.
3. De waarde van de woning zal dalen.
4. Er zijn andere locaties in Escharen waar gebouwd kan worden. Bijvoorbeeld de locatie Nas Koudetechniek. Het aanpassen van bestaande bebouwing naar toekomstige behoefte is ook wat in de onderzoeken wordt geadviseerd. Geadviseerd wordt in te breiden i.p.v. uit te breiden en zich te richten op kleine projecten.
5. Het project HvE voldoet in zijn geheel niet aan de te verwachte woonbehoefte. Dit zowel kwantitatief als kwalitatief (type woningen). Er komen te veel en te dure woningen. Escharen heeft juist woningen voor ouderen en goedkope starters woningen nodig. Dit wordt gesteld in alle onderzoeken en ook bevestigd door iDOP.
6. Mocht de gemeenteraad toch besluiten dat de bouw van HvE doorgaat dan wordt verzocht om het bestemmingsplan aan te passen. Het verzoek is dan om de groenaanleg (nu midden in HvE gesitueerd) aan te laten sluiten direct op de Beerschemaasweg. Dit zal resulteren in daling van de planschadeverzoeken en tevens daling van verkeersdrukke in de Beerschemaasweg.
7. Mocht de gemeenteraad toch besluiten dat de bouw van HvE doorgaat dan wordt verzocht om aanzienlijk meer parkeerplaatsen te realiseren.
8. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt verzocht de termijn waarin gebouwd mag worden te beperken tot maximaal 3 jaar om zo de bouwoverlast te beperken.
9. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt verzocht zorg te dragen voor voldoende verkeersmaatregelen. Zowel voor tijdens de bouw als wanneer het HvE is afgerond.
10. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor de geleden planschade.
11. Plan HvE behelst maar liefst netto 20 woningen meer dan de totale capaciteit die in "Woningmarktscan behoefte en noodzakelijke capaciteit 8 november 2011 (gemeente Grave)" voor Escharen is vastgesteld. Er wordt bezwaar gemaakt tegen deze overschrijding.
12. De "Woningmarktscan behoefte en noodzakelijke capaciteit 8 november 2011 (gemeente Grave)" stelt dat voor plan HvE een doorloop na 2022 denkbaar is. Dat betekent dat omwonenden 20 jaar in een bouwput moeten leven. Bezwaar wordt gemaakt tegen onredelijke belasting van het woongenot.

*Afweging:***Ad 1:**

Het project Hof van Esteren zoals nu als bestemmingsplan in procedure gebracht betreft het scheppen van een planologisch-juridisch kader om (met name) woningbouw mogelijk te maken. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarbij de referentiebeelden waarmee inzicht gegeven wordt in de wenselijke bouwvormen (uiterlijke verschijningsvorm). Het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 45 woningen. In de toelichting op het bestemmingsplan is het eindbeeld gepresenteerd waarbij een doorkijk is gegeven voor de periode na 2022. Daarin wordt rekening gehouden met de mogelijke bouw van 25 woningen.

Ad 2:

De woongebieden in fase 1 en 2 van het plan Hof van Esteren zijn buiten de groenblauwe mantel gelegen. De groenblauwe mantel ligt voor een klein gedeelte over het groengebied en de als agrarisch gebied bestemde gronden heen. Tevens zijn de betreffende gronden in de Verordening Ruimte aangemerkt als zoekgebied voor

verstedelijking. De Provincie is op de hoogte van het plan Hof van Esteren. Het ontwerpbestemmingsplan is ook aangemeld bij de provincie. De provincie heeft geen zienswijze ingediend op het plan.

Ad 3:

Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan.

Ad 4:

Algemeen geldt dat inbreiding voorgaat op aanbreiding of uitbreiding. Dit laat onverlet dat zich omstandigheden kunnen voordoen waarbij een uitbreidingslocatie toch eerder tot ontwikkeling wordt gebracht dan een inbreidingslocatie.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma en in de structuurvisie is voor Escharen met deze voorkeursvolgorde rekening gehouden. Vast staat evenwel dat invulling van de woningbehoefte in Escharen niet ingevuld kan worden zonder gebruik te maken van een uitbreidingslocatie. Daardoor ligt het ook voor de hand een locatie te kiezen waarmee gedurende een langere periode voorzien kan worden in woningbouw. Aanwijzing van planologische ruimte voor 45 woningen is – kijkend naar de feitelijke manier van ontwikkelen – geen grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling zal gebaseerd zijn op het invullen van een langjarig gemiddelde woningbehoefte van circa vier woningen per jaar.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het is overigens een misopvatting dat de woningbouw in Escharen bedoeld is voor het invullen van andere woningbehoefte dan die voor de eigen kern. Het plan Hof van Esteren maakt weliswaar integraal onderdeel uit van de gemeentebrede aanpak tot terugdringing van het overaanbod. Echter, met de nieuwe aanpak wordt per kern gestuurd op het invullen van de lokale behoefte. Een uitwisseling met locaties elders in de gemeente is daarmee niet aan de orde.

Ad 5:

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het bestemmingsplan wordt ontwikkeld voor de opvang van woonbehoefte van de kern Escharen. Hoewel er sprake kan zijn van marktsegmenten (bijvoorbeeld starterswoningen en woningen voor ouderen) die op dit meer aandacht behoeven dan andere zal het project bestaan uit een mix van woningen afgestemd op de lokale vraag. Toevoeging van nieuwe woningen vindt bij voorkeur plaats bij wijze van levensloopbestendige woningen, met andere woorden een inrichting van woningen die voor alle leeftijdsfasen geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

Ad 6:

Door het huidige stedenbouwkundige plan is er een goede stedenbouwkundige aansluiting op de kern Escharen. In de zienswijze wordt verzocht dit groengebied aan te laten sluiten op de Beerschemaasweg. Dit vinden wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt echter niet wenselijk omdat dan de uitsluiting op de bestaande kern wordt gemist.

Ad 7:

De insteek is dat er voor wat betreft de nieuwbouw voldaan zal moeten worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid (hierin zijn concrete parkeernormen opgenomen). Deze voorwaarde zal verankerd worden in de regels van het bestemmingsplan. Voor wat betreft een eventuele verhoging van de parkeerdruk op de Beerschemaasweg merken wij het volgende op. De nieuwbouw zal moeten voorziening in de eigen parkeerbehoefte. Dit zal worden geborgd door de eerder genoemde aanpassing van de regels. Als gevolg van de inpassing van het plan zullen er aan de Beerschemaasweg voldoende parkeergelegenheden gerealiseerd moeten worden. Gezien de aangegeven parkeerplaatsen in de omgeving van de Beerschemaasweg en de huidige parkeerbehoefte in het gebied leidt dit niet tot problemen.

Ad 8:

De termijn waarbinnen de bouw plaats dient te vinden zullen wij niet beperken tot 3 jaar. Vanuit het volkshuisvestelijke belang is het noodzakelijk dat de woningen gefaseerd worden aangeboden aan de markt. Wel zullen wij er zorg voor dragen om de overlast tijdens de bouw voor de omgeving tot een minimum te beperken. Hiervoor zal door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan aangeleverd dienen te worden. Dit plan zal door ons worden beoordeeld.

Ad 9:

Tijdens de ontwikkeling en de bouw van het HvE zal de gemeente Grave er op toezien dat er tijdens de bouwfase, en in de uiteindelijke situatie een verkeersveilige situatie aanwezig is / gerealiseerd wordt. In de bouwfasen wordt van de initiatiefnemer verlangd dat deze zorgdraagt voor voldoende verkeersmaatregelen om dit te bewerkstelllen.

Ad 10:

Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan. Op dit moment in de planvorming kan nog geen verzoek gedaan worden om vergoeding van eventuele planschade.

Ad 11:

De aangehaalde woningmarktscan uit 2011 heeft geen bestuurlijke of andere status. Uitgangspunt voor de woningbouw in Escharen betreft de op 25 april 2013 vastgestelde woningbouw-programmering. Het bestemmingsplan dat een looptijd heeft van 10 jaar voorziet in de bouw van 45 woningen hetgeen overeenkomt met de langjarig gemiddelde behoefte voor de kern Escharen van circa 4 woningen per jaar.

Ad 12:

Het bestemmingsplan in procedure voorziet in principe in een looptijd van 10 jaar. Een bouwperiode van 10 jaar dient daarmee onder omstandigheden beschouwd te worden als een normaal maatschappelijke verschijnsel.

Waar het de concrete uitvoering van werkzaamheden betreft, zal te gelegener tijd door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan opgesteld worden waarmee mogelijke overlast voor de omgeving zoveel als mogelijk wordt beperkt.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- Parkeernorm zal geborgd worden in de regels.

12. H. Derk, Beerschemaasweg 68, 5364 NS Escharen (18 november 2013 schriftelijk ingediend, 19 november 2013, registratienr. 13/7286):

Inhoud:

1. Het project Hof van Esteren is niet concreet.
2. Hof van Esteren is gelegen in de groenblauwe mantel. Het is niet wenselijk om hier te bouwen.
3. De waarde van de woning zal dalen.
4. Er zijn andere locaties in Escharen waar gebouwd kan worden. Bijvoorbeeld de locatie Nas Koudetechniek. Het aanpassen van bestaande bebouwing naar toekomstige behoefte is ook wat in de onderzoeken wordt geadviseerd. Geadviseerd wordt in te breiden i.p.v. uit te breiden en zich te richten op kleine projecten.
5. Het project HvE voldoet in zijn geheel niet aan de te verwachte woonbehoefte. Dit zowel kwantitatief als kwalitatief (type woningen). Er komen te veel en te dure woningen. Escharen heeft juist woningen voor ouderen en goedkope starters woningen nodig. Dit wordt gesteld in alle onderzoeken en ook bevestigd door iDOP.
6. Mocht de gemeenteraad toch besluiten dat de bouw van HvE doorgaat dan wordt verzocht om het bestemmingsplan aan te passen. Het verzoek is dan om de groenaanleg (nu midden in HvE gesitueerd) aan te laten sluiten direct op de Beerschemaasweg. Dit zal resulteren in daling van de planschadeverzoeken en tevens daling van verkeersdrukke in de Beerschemaasweg.
7. Mocht de gemeenteraad toch besluiten dat de bouw van HvE doorgaat dan wordt verzocht om aanzienlijk meer parkeerplaatsen te realiseren.
8. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt verzocht de termijn waarin gebouwd mag worden te beperken tot maximaal 3 jaar om zo de bouwoverlast te beperken.
9. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt verzocht zorg te dragen voor voldoende verkeersmaatregelen. Zowel voor tijdens de bouw als wanneer het HvE is afgerond.
10. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor de geleden planschade.
11. Plan HvE behelst maar liefst netto 20 woningen meer dan de totale capaciteit die in "Woningmarktscan behoefte en noodzakelijke capaciteit 8 november 2011 (gemeente Grave)" voor Escharen is vastgesteld. Er wordt bezwaar gemaakt tegen deze overschrijding.
12. De "Woningmarktscan behoefte en noodzakelijke capaciteit 8 november 2011 (gemeente Grave)" stelt dat voor plan HvE een doorloop na 2022 denkbaar is. Dat betekent dat omwonenden 20 jaar in een bouwput moeten leven. Bezwaar wordt gemaakt tegen onredelijke belasting van het woongenot.

Afweging:

Ad 1:

Het project Hof van Esteren zoals nu als bestemmingsplan in procedure gebracht betreft het scheppen van een planologisch-juridisch kader om (met name) woningbouw mogelijk te maken. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarbij de referentiebeelden waarmee inzicht gegeven wordt in de wenselijke bouwvormen (uiterlijke verschijningsvorm). Het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 45 woningen. In de toelichting op het bestemmingsplan is het eindbeeld gepresenteerd waarbij een doorkijk is gegeven voor de periode na 2022. Daarin wordt rekening gehouden met de mogelijke bouw van 25 woningen.

Ad 2:

De woongebieden in fase 1 en 2 van het plan Hof van Esteren zijn buiten de groenblauwe mantel gelegen. De groenblauwe mantel ligt voor een klein gedeelte over het groengebied en de als agrarisch gebied bestemde gronden heen. Tevens zijn de betreffende gronden in de Verordening Ruimte aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking. De Provincie is op de hoogte van het plan Hof van Esteren. Het ontwerpbestemmingsplan is ook aangemeld bij de provincie. De provincie heeft geen zienswijze ingediend op het plan.

Ad 3:

Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan.

Ad 4:

Algemeen geldt dat inbreiding voorgeat op aanbreiding of uitbreiding. Dit laat onverlet dat zich omstandigheden kunnen voordoen waarbij een uitbreidingslocatie toch eerder tot ontwikkeling wordt gebracht dan een inbreidingslocatie.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma en in de structuurvisie is voor Escharen met deze voorkeursvolgorde rekening gehouden. Vast staat evenwel dat invulling van de woningbehoefte in Escharen niet ingevuld kan worden zonder gebruik te maken van een uitbreidingslocatie. Daardoor ligt het ook voor de hand een locatie te kiezen waarmee gedurende een langere periode voorzien kan worden in woningbouw. Aanwijzing van planologische ruimte voor 45 woningen is – kijkend naar de feitelijke manier van ontwikkelen – geen grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling zal gebaseerd zijn op het invullen van een langjarig gemiddelde woningbehoefte van circa vier woningen per jaar.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het is overigens een misopvatting dat de woningbouw in Escharen bedoeld is voor het invullen van andere woningbehoefte dan die voor de eigen kern. Het plan Hof van Esteren maakt weliswaar integraal onderdeel uit van de gemeentebrede aanpak tot terugdringing van het overaanbod. Echter, met de nieuwe aanpak wordt per kern gestuurd op het invullen van de lokale behoefte. Een uitwisseling met locaties elders in de gemeente is daarmee niet aan de orde.

Ad 5:

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het bestemmingsplan wordt ontwikkeld voor de opvang van woonbehoefte van de kern Escharen. Hoewel er sprake kan zijn van marktsegmenten (bijvoorbeeld starterswoningen en woningen voor ouderen) die op dit meer aandacht behoeven dan andere zal het project bestaan uit een mix van woningen afgestemd op de lokale vraag.

Toevoeging van nieuwe woningen vindt bij voorkeur plaats bij wijze van levensloopbestendige woningen, met andere woorden een inrichting van woningen die voor alle leeftijdsfasen geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

Ad 6:

Door het huidige stedenbouwkundige plan is er een goede stedenbouwkundige aansluiting op de kern Escharen. In de zienswijze wordt verzocht dit groengebied aan te laten sluiten op de Beerschemaasweg. Dit vinden wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt echter niet wenselijk omdat dan de uitsluiting op de bestaande kern wordt gemist.

Ad 7:

De insteek is dat er voor wat betreft de nieuwbouw voldaan zal moeten worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid (hierin zijn concrete parkeernormen opgenomen). Deze voorwaarde zal verankerd worden in de regels van het bestemmingsplan. Voor wat betreft een eventuele verhoging van de parkeerdruk op de Beerschemaasweg merken wij het volgende op. De nieuwbouw zal moeten voorziening in de eigen parkeerbehoefte. Dit zal worden geborgd door de eerder genoemde aanpassing van de regels. Als gevolg van de inpassing van het plan zullen er aan de Beerschemaasweg voldoende parkeergelegenheden gerealiseerd moeten worden. Gezien de aangegeven parkeerplaatsen in de omgeving van de Beerschemaasweg en de huidige parkeerbehoefte in het gebied leidt dit niet tot problemen.

Ad 8:

De termijn waarbinnen de bouw plaats dient te vinden zullen wij niet beperken te 3 jaar. Vanuit het volkshuisvestelijke belang is het noodzakelijk dat de woningen gefaseerd worden aangeboden aan de markt. Wel zullen wij er zorg voordragen om de overlast tijdens de bouw voor de omgeving tot een minimum te beperken. Hiervoor zal door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan aangeleverd dienen te worden. Dit plan zal door ons worden beoordeeld.

Ad 9:

Tijdens de ontwikkeling en de bouw van het HvE zal de gemeente Grave er op toezien dat er tijdens de bouwfase, en in de uiteindelijke situatie een verkeersveilige situatie aanwezig is / gerealiseerd wordt. In de bouwfasen wordt van de initiatiefnemer verlangd dat deze zorgdraagt voor voldoende verkeersmaatregelen om dit te bewerkstellen.

Ad 10:

Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan. Op dit moment in de planvorming kan nog geen verzoek gedaan worden om vergoeding van eventuele planschade.

Ad 11:

De aangehaalde woningmarktscan uit 2011 heeft geen bestuurlijke of andere status. Uitgangspunt voor de woningbouw in Escharen betreft de op 25 april 2013 vastgestelde woningbouw-programmering. Het bestemmingsplan dat een looptijd heeft van 10 jaar voorziet in de bouw van 45 woningen hetgeen overeenkomt met de langjarig gemiddelde behoefte voor de kern Escharen van circa 4 woningen per jaar.

Ad 12:

Het bestemmingsplan in procedure voorziet in principe in een looptijd van 10 jaar. Een bouwperiode van 10 jaar dient daarmee onder omstandigheden beschouwd te worden als een normaal maatschappelijke verschijnsel. Waar het de concrete uitvoering van werkzaamheden betreft, zal te gelegener tijd door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan opgesteld worden waarmee mogelijke overlast voor de omgeving zoveel als mogelijk wordt beperkt.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- Parkeernorm zal geborgd worden in de regels.

13. C.M. Paters, Beerschemaasweg 66, 5364 NS Escharen (19 november schriftelijk ingediend, 19 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/ 7288):

Inhoud:

1. Het project Hof van Esteren is niet concreet.
2. Hof van Esteren is gelegen in de groenblauwe mantel. Het is niet wenselijk om hier te bouwen.
3. De waarde van de woning zal dalen.
4. Er zijn andere locaties in Escharen waar gebouwd kan worden. Bijvoorbeeld de locatie Nas Koudetechniek. Het aanpassen van bestaande bebouwing naar toekomstige behoefte is ook wat in de onderzoeken wordt geadviseerd. Geadviseerd wordt in te breiden i.p.v. uit te breiden en zich te richten op kleine projecten.
5. Het project HvE voldoet in zijn geheel niet aan de te verwachte woonbehoefte. Dit zowel kwantitatief als kwalitatief (type woningen). Er komen te veel en te dure woningen. Escharen heeft juist woningen voor ouderen en goedkope starters woningen nodig. Dit wordt gesteld in alle onderzoeken en ook bevestigd door iDOP.
6. Mocht de gemeenteraad toch besluiten dat de bouw van HvE doorgaat dan wordt verzocht om het bestemmingsplan aan te passen. Het verzoek is dan om de groenaanleg (nu midden in HvE gesitueerd) aan te laten sluiten direct op de Beerschemaasweg. Dit zal resulteren in daling van de planschadeverzoeken en tevens daling van verkeersdrukke in de Beerschemaasweg.
7. Mocht de gemeenteraad toch besluiten dat de bouw van HvE doorgaat dan wordt verzocht om aanzienlijk meer parkeerplaatsen te realiseren.
8. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt verzocht de termijn waarin gebouwd mag worden te beperken tot maximaal 3 jaar om zo de bouwoverlast te beperken.
9. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt verzocht zorg te dragen voor voldoende verkeersmaatregelen. Zowel voor tijdens de bouw als wanneer het HvE is afgerond.
10. Mocht de raad besluiten dat HvE ontwikkeld moet worden dan wordt de gemeente aansprakelijk gesteld voor de geleden planschade.
11. Plan HvE behelst maar liefst netto 20 woningen meer dan de totale capaciteit die in "Woningmarktscan behoefte en noodzakelijke capaciteit 8 november 2011 (gemeente Grave)" voor Escharen is vastgesteld. Er wordt bezwaar gemaakt tegen deze overschrijding.
12. De "Woningmarktscan behoefte en noodzakelijke capaciteit 8 november 2011 (gemeente Grave)" stelt dat voor plan HvE een doorloop na 2022 denkbaar is. Dat betekent dat omwonenden 20 jaar in een bouwput moeten leven. Bezwaar wordt gemaakt tegen onredelijke belasting van het woongenot.

Afweging:

Ad 1:

Het project Hof van Esteren zoals nu als bestemmingsplan in procedure gebracht betreft het scheppen van een planologisch-juridisch kader om (met name) woningbouw mogelijk te maken. Het beeldkwaliteitsplan geeft daarbij de referentiebeelden waarmee inzicht gegeven wordt in de wenselijke bouwvormen (uiterlijke verschijningsvorm).

Het in procedure zijnde ontwerpbestemmingsplan voorziet in de bouw van 45 woningen. In de toelichting op het bestemmingsplan is het eindbeeld gepresenteerd waarbij een doorkijk is gegeven voor de periode na 2022. Daarin wordt rekening gehouden met de mogelijke bouw van 25 woningen.

Ad 2:

De woongebieden in fase 1 en 2 van het plan Hof van Esteren zijn buiten de groenblauwe mantel gelegen. De groenblauwe mantel ligt voor een klein gedeelte over het groengebied en de als agrarisch gebied bestemde gronden heen. Tevens zijn de betreffende gronden in de Verordening Ruimte aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking. De Provincie is op de hoogte van het plan Hof van Esteren. Het ontwerpbestemmingsplan is ook aangemeld bij de provincie. De provincie heeft geen zienswijze ingediend op het plan.

Ad 3:

Er bestaat geen recht op een blijvend vrij uitzicht. Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan.

Ad 4:

Algemeen geldt dat inbreiding voorgeat op aanbreiding of uitbreiding. Dit laat onverlet dat zich omstandigheden kunnen voordoen waarbij een uitbreidingslocatie toch eerder tot ontwikkeling wordt gebracht dan een inbreidingslocatie.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma en in de structuurvisie is voor Escharen met deze voorkeursvolgorde rekening gehouden. Vast staat evenwel dat invulling van de woningbehoefte in Escharen niet ingevuld kan worden zonder gebruik te maken van een uitbreidingslocatie. Daardoor ligt het ook voor de hand een locatie te kiezen waarmee gedurende een langere periode voorzien kan worden in woningbouw. Aanwijzing van planologische ruimte voor 45 woningen is – kijkend naar de feitelijke manier van ontwikkelen – geen grootschalige ontwikkeling. De ontwikkeling zal gebaseerd zijn op het invullen van een langjarig gemiddelde woningbehoefte van circa vier woningen per jaar.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het is overigens een misopvatting dat de woningbouw in Escharen bedoeld is voor het invullen van andere woningbehoefte dan die voor de eigen kern. Het plan Hof van Esteren maakt weliswaar integraal onderdeel uit van de gemeentebrede aanpak tot terugdringing van het overaanbod. Echter, met de nieuwe aanpak wordt per kern gestuurd op het invullen van de lokale behoefte. Een uitwisseling met locaties elders in de gemeente is daarmee niet aan de orde.

Ad 5:

De veronderstelde strijdigheid met het iDOP is niet aanwezig. Het iDOP betreft een presentatie/overzicht van knelpunten en wensen zoals die uit een of meerdere bewonersavonden naar voren zijn gekomen. De resultaten van het iDOP worden zo mogelijk in gemeentelijk beleid betrokken of afgewogen maar zijn daarin niet leidend.

Het bestemmingsplan wordt ontwikkeld voor de opvang van woonbehoefte van de kern Escharen. Hoewel er sprake kan zijn van marktsegmenten (bijvoorbeeld starterswoningen en woningen voor ouderen) die op dit meer aandacht behoeven dan andere zal het project bestaan uit een mix van woningen afgestemd op de lokale vraag. Toevoeging van nieuwe woningen vindt bij voorkeur plaats bij wijze van levensloopbestendige woningen, met andere woorden een inrichting van woningen die voor alle leeftijdsfasen geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is.

De keuze om de uitbreiding van Escharen aan de zuidoostelijke zijde te laten plaatsvinden wordt gedragen in de visie van de provincie (hetgeen niet voor alle in de zienswijzen aangedragen locatie geldt). Ook de gemeenteraad heeft zich in een eerder stadium hierover uitgesproken bij de voorbereiding van de structuurvisie, bij de aanpak van de overcapaciteit woningbouw. Dit standpunt is herhaald bij wijze van motie van 25 april 2013 waarbij het college opdracht is gegeven om de locatie/project Hof van Esteren snel tot ontwikkeling te brengen.

Ad 6:

Door het huidige stedenbouwkundige plan is er een goede stedenbouwkundige aansluiting op de kern Escharen. In de zienswijze wordt verzocht dit groengebied aan te laten sluiten op de Beerschemaasweg. Dit vinden wij vanuit stedenbouwkundig oogpunt echter niet wenselijk omdat dan de uitsluiting op de bestaande kern wordt gemist.

Ad 7:

De insteek is dat er voor wat betreft de nieuwbouw voldaan zal moeten worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid (hierin zijn concrete parkeernormen opgenomen). Deze voorwaarde zal verankerd worden in de regels van het bestemmingsplan. Voor wat betreft een eventuele verhoging van de parkeerdruk op de Beerschemaasweg merken wij het volgende op. De nieuwbouw zal moeten voorziening in de eigen parkeerbehoefte. Dit zal worden geborgd door de eerder genoemde aanpassing van de regels. Als gevolg van de inpassing van het plan zullen er aan de Beerschemaasweg voldoende parkeergelegenheden gerealiseerd moeten worden. Gezien de aangegeven parkeerplaatsen in de omgeving van de Beerschemaasweg en de huidige parkeerbehoefte in het gebied leidt dit niet tot problemen.

Ad 8:

De termijn waarbinnen de bouw plaats dient te vinden zullen wij niet beperken te 3 jaar. Vanuit het volkshuisvestelijke belang is het noodzakelijk dat de woningen gefaseerd worden aangeboden aan de markt. Wel zullen wij er zorg voordragen om de overlast tijdens de bouw voor de omgeving tot een minimum te beperken. Hiervoor zal door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan aangeleverd dienen te worden. Dit plan zal door ons worden beoordeeld.

Ad 9:

Tijdens de ontwikkeling en de bouw van het HvE zal de gemeente Grave er op toezien dat er tijdens de bouwfase, en in de uiteindelijke situatie een verkeersveilige situatie aanwezig is / gerealiseerd wordt. In de bouwfasen wordt van de initiatiefnemer verlangd dat deze zorgdraagt voor voldoende verkeersmaatregelen om dit te bewerkstellen.

Ad 10:

Indien men van mening is dat men schade ondervindt van een planologische maatregel kan (na het onherroepelijke worden van het besluit) een verzoek om planschadevergoeding worden gedaan. Op dit moment in de planvorming kan nog geen verzoek gedaan worden om vergoeding van eventuele planschade.

Ad 11:

De aangehaalde woningmarktscan uit 2011 heeft geen bestuurlijke of andere status. Uitgangspunt voor de woningbouw in Escharen betreft de op 25 april 2013 vastgestelde woningbouw-programmering. Het bestemmingsplan dat een looptijd heeft van 10 jaar voorziet in de bouw van 45 woningen hetgeen overeenkomt met de langjarig gemiddelde behoefte voor de kern Escharen van circa 4 woningen per jaar.

Ad 12:

Het bestemmingsplan in procedure voorziet in principe in een looptijd van 10 jaar. Een bouwperiode van 10 jaar dient daarmee onder omstandigheden beschouwd te worden als een normaal maatschappelijke verschijnsel. Waar het de concrete uitvoering van werkzaamheden betreft, zal te gelegener tijd door de ontwikkelaar een bouwveiligheidsplan opgesteld worden waarmee mogelijke overlast voor de omgeving zoveel als mogelijk wordt beperkt.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan:

- Parkeernorm zal geborgd worden in de regels.

14. Driessen advocatuur, Mr. C.J. Driessen, namens de heer M.T.W. Nas en mevrouw A.M. Nas-Driessen, wonende Graafschedijk 36, 5364 PS Escharen en M.Th.W. Nas Holding B.V en Stichting Administratiekantoor Aandelen Amsawina Beheer B.V. p/a Graafschedijk 36, 5364 PS Escharen (19 november 2013 schriftelijk ingediend, 21 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7334):

Inhoud:

1. De aangrenzende percelen kadastraal bekend gemeente Grave, sectie C, nummers 1393, 1392, 1287 en 1286 dienen opgenomen te worden in dit bestemmingsplan. Zodat ook daar woningbouw mogelijk is.
2. Bedrijfscontinuering met bedrijfsontwikkeling dient mogelijk te blijven.
 - a. Er is geen rekening gehouden met maximale bedrijfsmogelijkheden.
 - b. Er is ten onrechte uitgegaan dat sprake zou zijn van een inrichting dien valt onder het activiteitenbesluit.
 - c. Milieuaspecten zoals geluid, geur, verkeer, veiligheid, (fijn)stof en brand niet en/of niet geheel en/of onvolledig beoordeeld.
 - d. Er is in het rapport van De Roever ten onrechte van uitgegaan dat de eigen woning beperkend voor het bedrijf is.
3. In het kader van de economische haalbaarheid van het plan wordt o.a. gewezen op het ontbreken van een planschaderisicoanalyse.

Afweging:

Ad 1:

De genoemde kadastrale percelen zijn niet gelegen binnen het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan 'Hof van Esteren'. Mede gelet op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan Hof van Esteren kan geconcludeerd worden dat dit perceel geen onderdeel uitmaakt van de locatie Hof van Esteren. Niet wordt ingezien waarom indiener van mening is dat de kadastrale percelen wel onderdeel zou moeten uitmaken of integraal onderdeel is van het gebied en de bestemmingsplanprocedure voor het Hof van Esteren. Blijkens de stukken van het ontwerpbestemmingsplan 'Hof van Esteren' is dat namelijk niet het geval. Voor zover bekend heeft indiener hier ook geen overleg over gepleegd met de initiatiefnemer van het plan Hof van Esteren. Het is niet aan de gemeente om hierover met de initiatiefnemer van het plan Hof van Esteren in overleg te treden. Overigens is in het kader van de woningbouwprogrammering een vijftal eenheden beschikbaar gesteld voor ontwikkeling van de genoemde percelen met woningbouw. Een eventuele ontwikkeling op de genoemde percelen zal een eigen procedure volgen, hiertoe kan een onderbouwd verzoek worden ingediend. Dit verzoek zal op de eigen merites worden beoordeeld.

Ad 2:

In het bestemmingsplan Kerkdorpen Grave is voor de Beerschemaasweg 54 een bestemming bedrijf opgenomen met specifieke aanduiding koelinstallatiewerkplaats. De richtafstand voor koelinstallatiewerkplaats bedraagt 50 meter.

Binnen de richtafstand van 50 meter bevindt zich de bestemming “wonen – uit te werken”. Dit plandeel kan alleen uitgewerkt worden als de hinderzones zijn weggenomen. Dit is gewaarborgd door artikel 8.2g waarin het volgende is opgenomen: “deze bestemming mag uitsluitend worden uitgewerkt, indien en voorzover voor het uit te werken deel van de gronden, een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd”.

Ad 3:

Met de ontwikkelaar is een overeenkomst gesloten ter afwenteling van eventuele verzoeken om planschade.

Conclusie:

De zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Waterschap Aa en Maas, ir. C.T.G. van Bentveld, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch (7 november 2013 schriftelijk ingediend, 11 november 2013 ontvangen, registratienr. 13/7062):

Inhoud:

1. Verzocht wordt om op het volledige omleggingstraject van de leggerwatergang de bestemming water te leggen.

Afweging:

Ad 1:

Op het volledige omleggingstraject van de leggerwatergang wordt de bestemming water gelegd.

Conclusie:

Het bestemmingsplan zal naar aanleiding van de zienswijze worden aangepast:

- Op het volledige omleggingstraject van de leggerwatergang wordt de bestemming water gelegd.

Deel B: Ambtshalve wijzigingen

Toelichting:

- Blz. 20, 4.3 Parkeerbehoefte: Het parkeerbeleid van de gemeente Grave dient hier van toepassing verklaard te worden, niet de getoonde normen van CROW publicatie 182 van september van 2008. Hierbij dient aangetoond te worden dat er geen parkeerprobleem ontstaat aan de Beerschemaasweg.
- Blz. 23, 5.3 Verkeer en parkeernormen: De getoonde normen dienen overeen te komen met de Nota parkeernormen van de gemeente. Hierbij dient aangegeven te worden of de woningen in de categorie duur, midden of goedkoop vallen. Op basis hiervan volgen de specifieke normen en kan de parkeerbehoefte afgezet worden t.o.v. het aanbod.
- Blz. 42, Watertoets: De figuren zijn niet geheel duidelijk: voorziening B2 is verborgen. Dit dient aangepast te worden.
- Blz. 44, Watertoets: Tussen voorziening B1 en B2 ligt een HWA leiding welke ervoor zorgt dat hemelwater van B1 naar B2 kan stromen (opwellen). Dit dient een (betonnen) infiltratieleiding te betreffen. Anders loopt deze leiding niet leeg na de maatgevende regenbui. Dit dient hier beschreven te worden.

Regels:

- Artikel 3.1.1b: parkeervoorziening niet toestaan binnen deze bestemming.
- Artikel 5.3: kan vervallen.
- In artikel 7 wordt als voorwaarde opgenomen dat er voldaan dient te worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid/de parkeernormen.
- In artikel 7.1.2a wordt ook de volgende voorwaarde opgenomen: er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse (conform de geldende parkeernormen van de gemeente Grave).
- In artikel 7.5.2 wordt ook de volgende voorwaarde opgenomen: er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ter plaatse (conform de geldende parkeernormen van de gemeente Grave).
- Algemene afwijkingsbevoegdheid t.b.v. evenementen opnemen (zoals in overige geactualiseerde bestemmingsplannen).