

***Rapport Inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan***

Zetten, Hoofdstraat 88

17 maart 2016

Vastgesteld door het college van B&W op dinsdag 5 april 2016
Registratienummer: 15INT03247

Inhoud

1. Inleiding
2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan
3. Samenvatting reacties en beantwoording
 - 3.1 Inspraakreacties
 - 3.3 Reacties overlegpartners
4. Aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan
 - 4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties
 - 4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners
 - 4.3 Ambtelijke aanpassingen
5. Conclusies

1. Inleiding

Dit rapport bevat de resultaten van de gevolgde inspraakprocedure voor het voorontwerpbestemmingsplan Zetten, Hoofdstraat 88. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 16 woningen met bijbehorende voorzieningen aan de Hoofdstraat 88 te Zetten (locatie Blokland/Kastanjehof) juridisch-planologisch mogelijk.

2. Procedure voorontwerpbestemmingsplan

Op grond van artikel 4 van de Inspraakverordening gemeente Overbetuwe betrekken burgemeester en wethouders inwoners en belanghebbenden bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen of de herziening daarvan.

Het voorontwerpbestemmingsplan Zetten, Hoofdstraat 88 was digitaal raadpleegbaar op de websites www.overbetuwe.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is openbaar bekend gemaakt door het plaatsen van een publicatie in 'De Betuwe' op woensdag 26 augustus 2015. Inwoners van de gemeente Overbetuwe en overige belanghebbenden zijn op grond van de Inspraakverordening in de gelegenheid gesteld vanaf donderdag 27 augustus 2015 tot en met woensdag 7 oktober 2015 inspraakreacties kenbaar te maken.

Ook is het voorontwerpbestemmingsplan aan een aantal overlegpartners aangeboden, in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro (Besluit ruimtelijke ordening).

De Wet bescherming persoonsgegevens stelt strenge regels aan het (digitaal) openbaar maken van de NAW-gegevens. Om deze reden worden in dit rapport geen NAW-gegevens vermeld.

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 5 inspraakreacties ingediend. Daarnaast reageerden het waterschap Rivierenland en provincie Gelderland als overlegpartners.

3. Samenvatting reacties en beantwoording

De inspreekreacties van inspreker 1 en inspreker 2 zijn grotendeels gelijk. Gekozen is om de meest uitgebreide inspraakreactie op te nemen en hierop te reageren. In de samenvatting is aangegeven door welke inspreker welke reactie is gegeven.

3.1 Inspraakreacties

Inspreker 1

Samenvatting

- 1.1 Insprekers 1 en 2 hebben bezwaar tegen een bouwvolume van drie verdiepingen om tegen aan te kijken. Dit tast het uitzicht ernstig aan en tast de privacy aan. Het neemt veel licht weg uit de tuin enz.

Reactie:

De nieuwe woningen liggen aan de noordzijde van de percelen van insprekers 1 en 2. De schaduwwerking voor deze percelen zal dan ook minimaal zijn. Volgens het ontwerp van de nieuwe woningen komt er in de kopgevel een raam op de zolderverdieping. Initiatiefnemer heeft inmiddels contact met inspreker 1 over de uitvoering van dit zolderraam.

- 1.2 Inspreker 1 heeft de woning in mei 2001 gekocht liggend aan een oud aardbei-landje van de Heldringstichting met de bestemming 'Groen'. De inspreker wil dit groene karakter graag behouden.

Reactie:

Een deel van het plangebied (ten noorden van het perceel van inspreker 1) heeft in het bestemmingsplan Veegplan Andelst–Zetten de bestemming 'Tuin'. Het overige deel heeft de bestemming 'Bedrijf'. Met het nu voorliggende plan, zal het karakter van de locatie minder groen zijn, dan het nu braakliggende terrein. Zonder bestemmingsplanwijziging kan een groot deel van het plangebied bebouwd en gebruikt worden voor een bedrijf.

- 1.3 De eerste voorkeur van insprekers 1 en 2 is het weglaten van het blok van vier woningen. Er is dan behoud van groen uitzicht van de nieuwe bewoners en de aanwonenden op de historische elzenrij aan de achterzijde van het terrein. Groot voordeel is dat de aanblik en lasten van de erg intensieve bebouwing worden afgezwakt.

Second best is – volgens de insprekers – om het blok waar zij op uitkijkt één woonlaag te geven in plaats van drie. Dit kunnen twee aangepaste woningen zijn voor mindervaliden.

Als ook dit niet tot de mogelijkheden behoort, stelt de inspreker voor om aan te sluiten bij de rest van het plan: twee woonlagen.

Reactie:

Voor deze planlocatie zijn al sinds 2001 diverse plannen gemaakt. In eerste instantie was er een plan voor 24 woningen. Dit is bijgesteld naar 22 en later 19 woningen. Het nu voorliggende initiatief betreft 16 woningen. Het betreft een plan waar een grote mate van diversiteit in zit. Het plan is niet financieel uitvoerbaar met minder woningen. Vanuit kwalitatief oogpunt bevat het plan woningen voor diverse doelgroepen, namelijk starters, doorstromers en levensloopbestendige woningen.

- 1.4 Als er een vorm van woningbouw op het achterste deel van het perceel plaatsvindt, is een afspraak die het zetten van ramen in deze zijgevel verbiedt voor insprekers 1 en 2 belangrijk. Dit vanwege privacy.

Reactie:

Volgens het ontwerp van de nieuwe woningen komt er in de kopgevel op zolder een raam. Initiatiefnemer heeft inmiddels contact met inspreker 1 over de uitvoering van dit zolderraam.

- 1.5 Insprekers 1 en 2 voorzien overlast van de geplande parkeerplaats gericht op de kavelgrens (koplampen/lawaai/uitlaatgas). Dit grenst aan de tuin van inspreker 1 met veel fruit, moestuin en rust.

Reactie:

Er komt een groene afscheiding tussen de parkeerplaatsen en de percelen van inspreker 1 en 2.

- 1.6 Insprekers 1 en 2 willen dat er wordt afgezien van de parkeerplaatsen in de zuidoost-hoek. Of dat het plan wordt aangepast. Door het blok van 4 woningen weg te laten (overeenkomstig de eerder aangegeven mogelijkheden), of door een woning minder in het woonblok, kan de parkeerplaats naar het noorden worden opgeschoven. Sowieso is omwisseling van aanrijgedeelte en parkeergedeelte gewenst, zodat de auto's aan de kavelgrens van het nieuwe woonblok staan en niet aan de kavelgrens van de inspreker.

Reactie:

De parkeerplaatsen zijn nodig om voldoende parkeerplaatsen te bieden aan de toekomstige bewoners. Omwisseling van het aanrijg gedeelte en parkeerplaatsen is niet realiseerbaar omdat het parkeren dan ernstig bemoeilijkt wordt.

- 1.7 Inspreker 1 geeft aan dat zij vanaf 2001 als voorzitter actief is geweest in de werkgroep buurt Bethelstraat-Hoofdstraat-Kerkewei. De werkgroep heeft actief meegedacht over de invulling van de bouwlocatie. Wensen waren: laagbouw en een groene buffer tussen het plan en perceelgrenzen.

Reactie:

Voor deze planlocatie zijn vanaf 2001 diverse plannen gemaakt. In eerste instantie was er een plan voor 24 woningen. Dit is bijgesteld naar 22 en later 19 woningen. Het nu voorliggende initiatief betreft 16 woningen. De locatie is sinds 2003 in eigendom van de initiatiefnemer. Er is serieus gekeken naar de ingediende inspraakreacties en mogelijke aanpassingen.

- 1.8 De voorgestelde erfafscheiding van gaas en klimop is te dun. Zeker aan de parkeerplaats. Inspreker 1 stelt een muur voor met daarbovenop klimop. Een hoogte van 3 meter is gewenst. Inspreker 2 heeft de voorkeur voor een muur of brede haag met daarbovenop eventueel klimop.

Reactie:

Er komt een groene afscheiding tussen de parkeerplaatsen en de percelen van inspreker 1 en 2. Overleg hierover heeft inmiddels plaatsgevonden.

- 1.9 De insprekers willen geen dakkapellen op de woningen met zicht op de tuinen van de Bethelstraat. Dit vanwege privacy.

Reactie:

Voor een dakkapel aan de achterzijde is geen vergunning nodig. Het is dan ook niet uit te sluiten dat hier dakkapellen geplaatst gaan worden.

- 1.10 Inspreker 1 wil graag de verlichting van het hofje bescheiden houden. Graag geen verlichting van de parkeerplaatsen of de verlichting van parkeerplaatsen bescheiden houden. Het is nu een mooie, donkere en rustige plek 's avonds en 's nachts (voor uilen, vleermuizen en aanwonenden).

Reactie:

I.v.m. sociale veiligheid is het niet verlichten van de parkeerplaats geen optie. Er zal gekeken worden naar een oplossing om hinder van verlichting zoveel mogelijk te beperken.

- 1.11 Inspreker 1 vindt de bebouwing te intensief. Ze wil ten minste vier woningen minder: te weten de hoge woningen die het uitzicht op de elzenrij belemmeren. Dan daar groen en parkeren.

Reactie:

Voor deze planlocatie zijn vanaf 2001 diverse plannen gemaakt. In eerste instantie was er een plan voor 24 woningen. Dit is bijgesteld naar 22 en later 19 woningen. Het nu voorliggende initiatief betreft 16 woningen. Het plan is financieel niet uitvoerbaar met minder woningen.

De elzenrij is inmiddels gekapt. Eigenaren (projectontwikkelaar en Hellingstichting) besloten, gezien de staat van de bomen deze te kappen.

- 1.12 Inspreker 1 vindt een nieuwe woonstraat die uitkomt op de Hoofdstraat zo vlak bij de basisschool niet acceptabel. De verkeerssituatie bij de Lammerts van Buerenschool wordt hier veel gevaarlijker door voor de kinderen. Ter hoogte van de nieuwe zijstraat moeten zij zich oriënteren op het linksaf slaan naar de school en achteromkijken. De school ligt aan de Hoofdstraat, de enige toegangsweg vanuit het noorden het dorp in, dit is al een drukke weg.

Reactie:

Landelijk zijn er gegevens die aangehouden worden voor het bepalen van de aantrekkende werking (verkeersgeneratie) bij ontwikkelingen. Omdat het hier gaat om een sterk gemengde vorm van woningbouw (vrijstaand, rijwoningen en seniorenwoningen) zijn deze niet zomaar 1 op 1 over te nemen. Wij hebben daarom een gemiddelde aangehouden van 5 verkeersbewegingen per woning. Dit komt neer op $16 \times 5 = 80$ auto's die het hofje in- en uitrijden. Deze zullen gelijkmatig in noordelijke en zuidelijke richting de Hoofdstraat op- en afrijden. Dit betekent dat gedurende per etmaal 40 auto's richting Lammerts van Buerenschool zullen rijden. Wij vinden dit een te geringe toename om te kunnen spreken van een verkeersonveilige situatie door deze uitbreiding.

Door de grote variatie in woningbouw mogen wij er ook van uitgaan dat er sprake is van een gevarieerd aanbod in verkeer gedurende de dag. Hierdoor zal de piek, als daar al van sprake van is, niet liggen tijdens de haal- en brengtijden van de school.

- 1.13 Inspreker 1 stelt voor om het geplande bouwvolume aan de Hoofdstraat enkele meters naar achteren te plaatsen voor een beter zicht van het verkeer. De inspreker verzoekt het de gemeente dit in overweging te nemen.

Reactie:

De aansluiting van de toegangsweg op de Hoofdstraat wordt vormgegeven als uitritconstructie. Hierdoor moet het verkeer dat de toegangsweg verlaat voorrang verlenen aan al het verkeer op de Hoofdstraat, inclusief de voetgangers. Het opschuiven van het bouwvolume garandeert geen beter zicht. Bovendien is dit stedenbouwkundig gezien ongewenst. In het vigerende bestemmingsplan is bedrijfsbebouwing tot op de perceelsgrens aan de Hoofdstraat mogelijk.

- 1.14 Inspreker 1 wil geen parkeerplaatsen aan de Hoofdstraat, dit bemoeilijkt het zicht en de overzichtelijkheid.

Reactie:

De parkeerplaats wordt op een zodanige afstand van de toegangsweg gelegd dat deze het uitzicht vanaf de toegangsweg op het verkeer dat op de Hoofdstraat rijdt niet belemmert.

- 1.15 Inspreker 1 geeft de suggestie om een uitgebogen toegangsweg tot de wijk en een uitgebogen toegangsweg uit de wijk aan te leggen (alsof het een stukje uitvoegstrook resp. invoegstrook is; de toegang en uitgang van de wijk gescheiden houden).

Reactie:

De aansluiting van de toegangsweg op de Hoofdstraat wordt vormgegeven als uitritconstructie. Hierdoor moet het verkeer dat de toegangsweg verlaat voorrang verlenen aan al het verkeer op de Hoofdstraat, inclusief de voetgangers. Dit in combinatie met de geringe verkeersintensiteiten van en naar het wijkje, maken het niet noodzakelijk om de toegang en uitgang van de wijk gescheiden te houden.

- 1.16 Insprekers 1 en 2 vinden het geweldig dat de elzenrij in het plan blijft staan en ook de es. Ze hoopt dat dit goed wordt afgesproken met de eigenaar van de elzenrij: Heldringstichting.

Dit past goed bij de visie van de insprekers om het groene karakter van dit historische stuk grond te behouden. Dit wilde men ook in de overleggen van de werkgroep met de gemeente en de projectontwikkelaar, die er vroeger is geweest, waarborgen.

Reactie:

De elzenrij staat deels op grond van de initiatiefnemer en deels op grond van de Heldring Stichting. Zij besloten, gezien de staat van de bomen, deze te kappen. Hiervoor in de plaats komt een hekwerk met een hoogte van circa 2 meter, welke wordt voorzien van beplanting.

Inspreker 3

Samenvatting

- 2.1 De plannen geven aan dat de straat uitkomt op de Hoofdstraat. De "nieuwe, genoemde kruising" is al zeer druk in verband met schoolgaande kinderen. Dit betekent, dat er momenteel al vier keer per dag een extra grote verkeersdrukte heerst. Ouders brengen hun kinderen vooral met de fiets of de auto naar school. Genoemde kruising/situatie is al erg druk en onoverzichtelijk. Daarmee is het nú dus al een gevaar voor kinderen van de school. Door de mogelijke bouw van de woningen neemt de genoemde verkeersdrukte alleen maar toe en wordt de verkeerssituatie nog onveiliger voor de kinderen. Met de gemeente is hier al overleg over geweest. De gemeente bevestigde dat de huidige verkeerssituatie een gevaar is voor de schoolkinderen en dat de verkeersregels niet altijd goed worden toegepast.

De inspreker tekent dan ook nadrukkelijk bezwaar aan tegen de voorgenomen plannen. Mochten de plannen wel doorgaan, dan wil hij graag meedenken en meepraten over de nieuwe verkeerssituatie.

Overigens vinden de ouders van de Lammerts van Bueren-school de huidige situatie al gevaarlijk. Uit een enquête van april 2015 werd hier speciale aandacht voor gevraagd.

Reactie:

Landelijk zijn er gegevens die aangehouden worden voor het bepalen van de aantrekkende werking (verkeersgeneratie) bij ontwikkelingen. Omdat het hier gaat om een sterk gemengde vorm van woningbouw (vrijstaand, rijwoningen en seniorenwoningen) zijn deze niet zomaar 1 op 1 over te nemen. Wij hebben daarom een gemiddelde aangehouden van 5 verkeersbewegingen per woning. Dit komt neer op $16 \times 5 = 80$ auto's die het hofje in- en uitrijden. Deze zullen gelijkmatig in noordelijke en zuidelijke richting de Hoofdstraat op- en afrijden. Dit betekent dat gedurende per etmaal 40 auto's richting Lammerts van Buerenschool zullen rijden. Wij vinden dit een te geringe toename om te kunnen spreken van een verkeersonveilige situatie door deze uitbreiding.

Door de grote variatie in woningbouw mogen wij er ook van uitgaan dat er sprake is van een gevarieerd aanbod in verkeer gedurende de dag. Hierdoor zal de piek, als daar al van sprake van is, niet liggen tijdens de haal- en brengtijden van de school.

De uitwerking/vormgeving van de uitrit zal worden toegelicht tijdens een informatiebijeenkomst. De inspreker zal hier t.z.t. een uitnodiging voor ontvangen.

Inspreker 4

Samenvatting

- 3.1 In grote lijnen kunnen de insprekers zich prima vinden in de voorgestelde plannen. De insprekers maken zich wel zorgen over een paar aspecten van het bestemmingsplan.

Momenteel genieten de omwonenden van het plangebied van een grote mate van privacy. Dit zal door de bouwplannen een stuk minder worden. Een kleine aanpassing van het bestemmingsplan zal helpen te voorkomen dat de privacy in de toekomst nog minder zal worden.

Aan de noordzijde en zuidzijde van het bouwplan zijn in het voorgestelde bouwplan woningen gepland van één laag met kap. De bouwplannen vermelden niet de precieze hoogte van deze woningen, maar de nokhoogte zal waarschijnlijk rond de 6 à 7 meter liggen en de goothoogte rond de 3 à 3,5 meter. Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan schrijft echter een maximale nokhoogte 11 meter en een maximale goothoogte 6,5 meter voor. Hierdoor is het mogelijk om de woning met een hele verdieping te verhogen. De insprekers zien dan ook graag dat het voorontwerpbestemmingsplan aangepast wordt aan de nu geplande bouwhoogtes. Met name door de maximale goot- en bouwhoogte van verschillende typen woningen te beperken tot de nu geplande goot- en bouwhoogte. Daardoor worden de mogelijkheden om de woning in een later stadium in de hoogte te vergroten beperkt, en kunnen de insprekers ook in de toekomst van voldoende privacy blijven genieten.

Reactie:

De goot- en nokhoogtes van de rijwoningen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied zijn aangepast. De goothoogte van de rijwoningen in het noorden van het plangebied is verlaagd van 6,5 meter naar 6 meter. De nokhoogte van deze woningen is verlaagd van 11 naar 9,5 meter.

De goothoogte van de rijwoningen aan de zuidzijde van het plangebied is nog verder verlaagd. De goothoogte is aangepast van 6,5 meter naar 4 meter. Ook de nokhoogte van deze woningen is verlaagd: van 11 meter naar 8 meter. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Mochten de betreffende woningen – onverhoopt – niet verkopen, dan kan via wijziging van het bestemmingsplan de goothoogte maximaal 6 meter worden en de bouwhoogte maximaal 9,5 meter.

- 3.2 Om verdere inblik in de omliggende achtertuinen te beperken, willen de insprekers er voor pleiten om voor de erfafscheiding minimale hoogtes voor te schrijven van 3 meter. Indien dit geen onderdeel is van het bestemmingsplan, willen de insprekers graag zien dat het wordt voorgeschreven in de benodigde bouwvergunningen en koopcontracten.

Reactie:

Erfafscheidingen (hekken/schuttingen) achter de voorgevel mogen maximaal 2 meter hoog zijn. Dit geldt voor alle woningen in de woonkernen van Overbetuwe. In overleg met de initiatiefnemer kunnen maatregelen genomen worden om de inblik te beperken. Initiatiefnemer heeft hier met de inspreker over gesproken (plaatsen van hogere beplanting).

- 3.3 Weliswaar geen onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan, maar wat zeker raakvlakken heeft met de bouwplannen aan de Hoofdstraat 88, is de verkeerssituatie van de Hoofdstraat ter hoogte van het bouwplan.

In het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai worden wel aantallen verkeersbewegingen vermeld, maar dat zijn gemiddelden over een periode. In de dagelijkse praktijk zijn er dagelijks verkeersopstoppingen, met name tijdens school aan- en uittijden, en wanneer twee vrachtwagens elkaar tegenkomen.

In het korte stukje Hoofdstraat ter hoogte van het bouwplan zitten twee verkeersbelemmerende maatregelen. Ten eerste zit er een slinger in de toch al smalle Hoofdstraat, waardoor elkaar tegemoetkomend verkeer elkaar nauwelijks kan passeren, en al helemaal niet wanneer één van beiden een vrachtwagen is. Vervolgens is er ter hoogte van de Lammerts van Bueren school een wegversmalling, waardoor tegemoetkomend verkeer nogmaals elkaar niet kan passeren. Het doel hiervan is uiteraard de snelheid ter hoogte van de school te beperken om zo de veiligheid van de schoolgaande kinderen te bevorderen. Dat doel onderschrijven de insprekers volledig. Een bijeffect is echter dat verschillende keren per dag het verkeer daardoor volledig tot stilstand komt en er een opstopping ontstaat. Met een extra uitrit wordt deze verkeerssituatie alleen maar complexer. Door andere verkeersmaatregelen, bijvoorbeeld door diverse verkeersdrempels, een zebepad, en klinkers i.p.v. asfalt kan de snelheid ook beperkt worden zonder dat de doorstroming wordt belemmerd.

De insprekers pleiten dan ook om voor realisatie van het bouwplan ook aandacht aan deze verkeerssituatie te schenken en de inrichting van de Hoofdstraat zodanig aan te passen dat nog steeds de snelheid wordt beperkt, maar wel de doorstroming wordt bevorderd.

De insprekers gaan er van uit dat de gemeente de zorgen van haar inwoners zwaar mee laat wegen bij de verdere uitwerking en ze kijken uit naar het aangepaste ontwerp van het bestemmingsplan.

Reactie:

Landelijk zijn er gegevens die aangehouden worden voor het bepalen van de aantrekkende werking (verkeersgeneratie) bij ontwikkelingen. Omdat het hier gaat om een sterk gemengde vorm van woningbouw (vrijstaand, rijwoningen en seniorenwoningen) zijn deze niet zomaar 1 op 1 over te nemen. Wij hebben daarom een gemiddelde aangehouden van 5 verkeersbewegingen per woning. Dit komt neer op $16 \times 5 = 80$ auto's die het hofje in- en uitrijden. Deze zullen gelijkmatig in noordelijke en zuidelijke richting de Hoofdstraat op- en afrijden. Dit betekent dat gedurende per etmaal 40 auto's richting Lammerts van Buerenschool zullen rijden. Wij vinden dit een te geringe toename om te kunnen spreken dat er een verkeersonveilige situatie ontstaat door deze uitbreiding.

Door de grote variatie in woningbouw mogen wij er ook van uitgaan dat er sprake is van een gevarieerd aanbod in verkeer gedurende de dag. Hierdoor zal de piek, als daar al van sprake van is, niet liggen tijdens de haal- en brengtijden van de school.

De uitwerking/vormgeving van de uitrit zal worden toegelicht tijdens een informatiebijeenkomst. De inspreker zal hier t.z.t. een uitnodiging voor ontvangen.

Inspreker 5

Samenvatting

- 4.1 De inspreker las dat er geen noodzaak is tot het doen van aanvullend ecologisch onderzoek c.q. er geen voorwaarden gesteld behoeven te worden aan het ruimtelijk plan. Hij vraagt zich af of dit wel klopt gezien het feit dat er vele jaren vleermuizen, eekhoortjes, (rans)uiltjes, mussen, groene en bonte spechten etc. rondvliegen c.q. wonen die deels ook in de bekende "tabel 2, 3 en de vogellijst" worden genoemd. Dit

zijn dieren die ik vanuit mijn eigen tuin waarneem. Zeker de zone verder weg van de Hoofdstraat is een zeer rustig (dier- en plantvriendelijk) gebiedje.

Reactie:

Naar aanleiding van deze inspraakreactie is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. In de toelichting van het bestemmingsplan is de conclusie van de quickscan opgenomen. De gehele quickscan wordt als bijlage bij de toelichting gevoegd.

- 4.2 De inspreker vraagt zich af of in het recente (?) verkennend bodemonderzoek rekening gehouden is met het feit dat het gebied waar tot circa 2002 kassen aanwezig waren, opgehoogd is na de verbouw van woonhuis Hoofdstraat nr. 98 en de aanleg van het zwembad. Het achterterrein tegen de tuin van de inspreker is lokaal 50-100 cm opgehoogd, juist op de locatie van de kassen. Het oude maaiveld bevindt zich dus wat dieper dan mogelijk bedacht. Het zou jammer zijn als bij het graafwerk meteen rotzooi (glas c.q. bestrijdingsmiddelen in de oude bovenlaag) aangetroffen wordt.

Reactie:

Het in 2007 door bureau Synthegra uitgevoerde onderzoek is geen verkennend bodemonderzoek maar een archeologisch, karterend veldonderzoek. Bij dit onderzoek is o.a. gekeken naar de bodemopbouw (gelaagdheid). Op bladzijde 15 (paragraaf "Beschrijving en interpretatie van de boorgegevens") staat beschreven dat 'de bovenste 40 tot 90 centimeter bestaat uit zandige klei of matig siltig zand, donkerbruin-grijs van kleur' en dat 'dit niveau sporen vertoont van vergraving en puinhoudend is'. Dit pakket is door de onderzoekers 'geïnterpreteerd als ophoogzand'. De ophoging is geconstateerd. Overigens is de kans klein dat er bij graafwerk iets wordt aangetroffen, omdat er voor dit perceel een langdurige bodemsaneringsprocedure is doorlopen. Het saneringsplan is goedgekeurd door de provincie. Voorwaarde van de provincie is dat de kwaliteit van de bovenste 1,0 meter na afronding van de sanering voldoet aan de klasse Wonen. De sanering zal op korte termijn worden afgerond. Omwonenden zullen hierover op de hoogte worden gesteld door de initiatiefnemer.

- 4.3 De inspreker vraagt zich af wat de maaiveldhoogte wordt voor de nieuwbouw? De huidige maaiveldhoogte is verhoogd t.o.v. de oorspronkelijke hoogte, het terrein ligt lokaal duidelijk hoger dan de tuinen Kerkwei of het terrein van de Stichting. Komt het terrein hoger te liggen dan oorspronkelijk en heeft dat gevolgen voor de afwatering/afstroming richting het perceel van de inspreker? Liever ziet hij - de buien worden steeds intenser - de oorspronkelijke maaiveldhoogte teruggebracht.

Reactie:

In het plangebied wordt het hemelwater over een groot deel van het oppervlak afgevoerd middels een bodempassage en een infiltratieriool. Dit riool wordt afgevoerd naar het gemeentelijke riool aan de Hoofdstraat.

- 4.4 De inspreker maakt bezwaar tegen huizen met drie verdiepingen. Liever ziet hij een lagere (2-hoogte) bouw, waarbij het 'ontspannen' woonidee ook voor de omwonenden gerealiseerd wordt. Dit maakt het woonbeeld minder massief in de groene omgeving en vermindert ook de inblik in bestaande tuinen, De woning van de inspreker 5 ligt daarbij het dichtste bij de geplande huizenrij met drie verdiepingen.

Reactie:

De goot- en nokhoogtes van de rijwoningen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied zijn aangepast. De goothoogte van de rijwoningen in het noorden van het

plangebied is verlaagd van 6,5 meter naar 6 meter. De nokhoogte van deze woningen is verlaagd van 11 naar 9,5 meter.

De goothoogte van de rijwoningen aan de zuidzijde van het plangebied is nog verder verlaagd. De goothoogte is aangepast van 6,5 meter naar 4 meter. Ook de nokhoogte van deze woningen is verlaagd: van 11 meter naar 8 meter. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Mochten de betreffende woningen – onverhoopt – niet verkopen, dan kan via wijziging van het bestemmingsplan de goothoogte maximaal 6 meter worden en de bouwhoogte maximaal 9,5 meter.

- 4.5 De inspreker vraagt of er in dat verband in het nieuwe bestemmingsplan vastgelegd kan worden dat er geen dakkapel of zijramen mogelijk zijn op zolderhoogte? Of kan dit niet via het bestemmingsplan geregeld worden?

Reactie:

Voor een dakkapel aan de achterzijde is geen vergunning nodig. Het is dan ook niet uit te sluiten dat hier dakkapellen geplaatst gaan worden. In het inrichtingsplan zijn leibomen opgenomen, waardoor eventuele inijk wordt vermindert.

- 4.6 De inspreker vertrouwd op een mooie inpassing van de toekomstige bebouwing.

3.3 Reacties overlegpartners

waterschap Rivierenland en provincie Gelderland reageerden als overlegpartner in het kader van vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro. Het waterschap Rivierenland en provincie Gelderland gaf aan dat het plan conform de eisen en wensen van het waterschap is.

De provincie Gelderland stelt dat de afdelingen zich kunnen vinden in de onderbouwing die in de toelichting vermeld staat, hoewel deze niet volledig is. De toelichting gaat niet in op de in juni 2015 door GS geaccordeerde woningbouwafspraken. De provincie vraagt om inzichtelijk te maken of het plan voldoet aan de nieuwe woningbouwafspraken.

Reactie:

In de toelichting zal worden ingegaan op de nieuwe woningbouwafspraken. Het huidige bouwplan past binnen deze afspraken.

4. Aanpassingen van het voorontwerpbestemmingsplan

4.1 Aanpassingen als gevolg van inspraakreacties

- Er is een quickscan Flora- en Fauna verricht. De conclusies van deze quickscan zijn opgenomen in de toelichting. De volledige quickscan is als bijlage bij de toelichting gevoegd.
- De goot- en nokhoogten van de vrijstaande woning en van de rijwoningen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied zijn verlaagd. Voor de rijwoningen aan de zuidzijde is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

4.2 Aanpassingen als gevolg van reacties van overlegpartners

In de toelichting zal worden ingegaan op de geaccordeerde woningbouwafspraken. Ook wordt inzichtelijk gemaakt dat dit bouwplan binnen deze afspraken past.

4.3 Ambtelijke aanpassingen

- De diepte van het bouwblok aan de noordzijde is gewijzigd.
- De breedte van de toegangsweg is verbreedt doordat het plangebied is vergroot.
- De breedte van de woning aan de Hoofdstraat is aangepast.
- Het inrichtingsplan is aangepast.

